

晩婚・非婚化社会における東京大都市圏の構造変化  
(Spatial structural change of Tokyo metropolitan area in the late marriage and forgoing marriage society)

石川 慶一郎  
(ISHIKAWA, Keiichiro)

名古屋大学大学院環境学研究科 博士（地理学）

2022 年

## 目次

### 第1章 序論 (P. 1)

- I. 研究の背景と目的
- II. 本研究の構成

### 第2章 東京大都市圏の人口の都心回帰と少産少死世代の居住地選択 (P. 15)

- I. 東京大都市圏における未婚者の増加と居住分化
- II. 大都市圏の構造変化に関する居住地移動研究
  1. 居住地移動研究の方法
  2. 少産少死世代を対象にした居住地移動研究
  3. 1990年代後半以降の都心転入者を対象にした居住地移動研究
- III. 本研究の課題
  1. 未婚単独世帯は中心都市でどのように居住分化しているか
  2. そのほかの都心居住者の居住地移動と比較して都心区に居住する未婚単独世帯の居住地移動にはどのような特徴があるか
  3. 多産少死世代の居住地移動と比較して少産少死世代の居住地移動にはどのような特徴があるか

### 第3章 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住地移動 (P. 33)

- I. 本章の目的と手順
- II. 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の移動の規模
  1. 東京都区部における年齢別の人口増減と純移動
  2. 東京都心3区における居住形態別の世帯増減
- III. 東京都中央区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住者特性と居住地選択理由
  1. 対象地域とアンケート調査の概要
  2. 分析対象者の居住者特性
  3. 分析対象者の現住居とその選択理由
- IV. 東京都中央区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の移動経歴

## V. 考察

1. 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の移動の規模の特徴
2. 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住地移動の特徴
3. 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住地移動からみた東京圏における人口の都心回帰の背景

## VI. 本章のまとめ

### 第4章 東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の居住地移動 (P. 54)

#### I. 本章の目的と手順

#### II. 分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の空間分布と東京都心3区における移動の規模

1. 空間分布
2. 東京都心3区における移動の規模

#### III. 東京都中央区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の居住者特性と居住地選択理由

1. アンケート調査の概要
2. 分析対象者の居住者特性
3. 分析対象者の現住居とその選択理由

#### IV. 東京都中央区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の移動経歴

## V. 考察

1. 東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の移動の規模の特徴
2. 東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の居住者特性
3. 東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の移動経歴の特徴
4. 東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の居住地移動からみた東京圏における人口の都心回帰の背景

## VI. 本章のまとめ

### 第5章 東京都心周辺区にシェアハウスに居住する女性の未婚単独世帯の居住地移動 (P. 76)

#### I. 本章の目的と手順

## II. 東京都区部におけるシェアハウスの立地特性

1. シェアハウスの空間分布
2. シェアハウスの最寄り駅からの距離
3. シェアハウスの最寄り駅からの距離と家賃との関係
4. シェアハウスの前用途とそれが立地する用途地域との関係

## III. 東京都台東区のシェアハウスに居住する女性の未婚単独世帯の居住者特性と居住地選択理由

1. 台東区のシェアハウスの概要
2. シェアハウス運営事業者の事業戦略からみた未婚の女性単独世帯の居住者特性と居住地選択理由
3. シェアハウス居住者の居住実態からみた未婚の女性単独世帯の居住者特性と居住地選択理由
  - (1) 居住者特性
  - (2) 居住地選択理由
  - (3) 共同生活に対する意識

## IV. 本章のまとめ

## 第6章 結論 (P.97)

### I. 各章で明らかになったこと

### II. 東京大都市圏の人口の都心回帰と少産少死世代の居住地移動との関係

1. 未婚単独世帯は中心都市でどのように居住分化しているか
2. そのほかの都心居住者の居住地移動と比較して都心区に居住する未婚単独世帯の居住地移動にはどのような特徴があるか
3. 多産少死世代の居住地移動と比較して少産少死世代の居住地移動にはどのような特徴があるか

### III. 本研究のまとめと今後の課題

文献

図表

## 初出一覧

第1章：書き下ろし

第2章：書き下ろし

第3章：石川慶一郎 2021. 東京都中央区における民間賃貸住宅居住者の住民特性と移動歴.  
人文地理 73: 31-54.

第4章：書き下ろし

第5章：石川慶一郎 2019. 東京都区部におけるシェアハウスの立地特性とシングル女性の  
住宅ニーズからみたその背景. 地理学評論 92A: 203-223.

第6章：書き下ろし

## 第 1 章

### 序論

I. 研究の背景と目的

II. 本研究の構成

## I. 研究の背景と目的

本研究の目的は、日本社会の晩婚・非婚化が進む中で、多産少死から少産少死への人口転換以降に出生した世代は、大都市圏内部でどのように居住地移動しているか、それは、人口の都心回帰と呼ばれる 1990 年代後半以降の大都市圏の構造変化とどのように関係しているかを明らかにすることである。

ある地域の変化を解明することは、地理学が取り組む課題の 1 つである。本研究は、人口という量的概念を指標にして、大都市圏の変化を検討する。ある地域の人口は、転入、転出、出生、死亡の人数によって変化する。このうち、転入と転出の差を社会増減と、出生と死亡の差を自然増減と呼んで、両者を区別して測定するのが一般的である。先行して地域の人口を変化させるのは社会増減であり、自然増減はそれに規定される。たとえば、ある地域における社会増減の結果、当該地域の人口がゼロになれば、必然的に出生数と死亡数もゼロになる。また、きわめて単純に考えれば、ある地域における社会増減の結果、当該地域の人口が若年者だけになれば、出生数は死亡数を上回るだろう。したがって、ある地域の人口変化を説明するためには、社会増減の要因に踏み込まねばならない。その際に重要なのは、社会増減を構成する転入や転出は、移住という個人や集団を単位としてなされる行動の集合だということである。行動には、偶発的な側面もあるが、目的や動機がある。移住の目的や動機は、地形、大気、水質、土壌、産業、市場、住宅立地、権力といった発着地の物理的環境や社会的環境から影響を受ける。一方で、移住者は、仕事、育児、余暇活動、消費といった日々の生活を通して、移住先の環境をつくり変える可能性を持っている。このように、移住は、それに先立つ移住と地域との相互作用の結果として理解する必要がある。

そこで本章では、研究の背景となる第二次世界大戦後の日本における国内人口移動、大都市圏内居住地移動、大都市圏の構造変化について、それぞれの関連に言及しながら概観し、問題の所在を明らかにする。具体的には、まず、日本における多産少死から少産少死への人口転換および多産少死世代と少産少死世代の人口学的特徴について示す。次に、多産少死世代と少産少死世代の国内人口移動の動向について示す。ここで国内人口移動の動向について触れるのは、郊外化として知られるかつての大都市圏の構造変化の担い手となった多産少死世代の多くは、大都市圏内で居住地移動するのに先立ち、非大都市圏から大都市圏に転入してきた者だったためである。そして、その多産少死世代が実際に大都市圏内でどのように居住地移動してきたか、それが 1960～80 年代の大都市圏の郊外化とどのように関係して

きたかを示す。この節の最後には、少産少死世代の居住地移動が関与している可能性がある人口の都心回帰と呼ばれる 1990 年代後半以降の大都市圏の構造変化について概説する。

日本において多産少死から少産少死への人口転換が起こったのは 1950 年頃である。1925～1950 年の期間には、4 を超える高い水準の合計特殊出生率と乳幼児死亡率の大幅な低下とが重なり、第一次ベビーブーム世代（団塊の世代、1947～1949 年出生）を含む歴史的に人口規模の大きい多産少死世代が出生した。1920 年代後半から 1950 年ごろまでの出生数は年間 200 万人を超えていた。ところが、その後の 1950 年代には、人口妊娠中絶の実質的合法化とその普及を背景にして、合計特殊出生率は置換水準の 2.1 程度まで急激に低下し、出生数は年間 150 万人程度にまで減少した。1950 年以降に出生した多産少死世代よりも人口規模の小さいコーホートが少産少死世代である。ただし、第一次ベビーブーム世代の子世代にあたる第二次ベビーブーム世代（団塊ジュニア世代、1971～1974 年出生）では、親世代の人口規模の大きさゆえに、出生数が年間 200 万人程度と、その前後のコーホートに比べて多くなっている。

合計特殊出生率は、多産少死世代の家族形成が活発化した 1970 年代前半までは置換水準を維持していたが、少産少死世代が従来の家族形成の年齢に差し掛かった 1970 年代後半から現在までは置換水準を大きく下回る状況が続いており、2020 年時点で 1.34 である。このような合計特殊出生率の低下を反映して、多産少死世代を親にもつ 1950 年ごろから 1970 年代前半までに出生した少産少死世代の人口規模よりも、少産少死世代を親にもつ 1970 年代後半以降に出生した少産少死世代の人口規模はさらに小さくなっている。第二次ベビーブームが終息した 1970 年代後半から現在まで減少を続けている出生数は、1980 年代後半以降に年間 150 万人を下回るようになり、2020 年には 1899 年の人口動態調査開始以来最少の 84 万人を示している。

合計特殊出生率が置換水準を下回るようになるこの変化は「第二の人口転換」と呼ばれ、その要因は家族形成規範の変化とその結果としての晩婚・非婚化に求められる（ヴァン・デ・カー 2002; 岩澤 2008; 加藤 2011）。国立社会保障・人口問題研究所の 2021 年版人口統計資料集によれば、平均初婚年齢は 1970 年代後半以降上昇を続けており、1970 年の男性で 26.9 歳、女性で 24.2 歳、1980 年の男性で 27.8 歳、女性で 25.2 歳、1990 年の男性で 28.4 歳、女性で 25.9 歳、2019 年の男性で 31.2 歳、女性で 29.6 歳である。また、同資料によれば、生涯未婚率（50 歳時の未婚率）は 1990 年以降上昇を続けており、1990 年の男性で 5.6%、女性で 4.3%、2015 年の男性で 23.4%、女性で 14.1%である。



おおむね 1970 年代前半までに家族形成期の年齢を迎えた多産少死世代は、その親世代よりも出産行動を抑制していたが、それでも結婚して 2 人程度の子をもうけていた。これに対して、1970 年代後半以降に家族形成期の年齢を迎えた少産少死世代は、多産少死世代よりも結婚を遅らせたり、そもそも結婚を選択しなくなったりし、結果として出産しなくなったのである。このような「第二の人口転換」を経た 1970 年代後半以降の平均初婚年齢と生涯未婚率の上昇を、戦後日本における晩婚・非婚化社会の到来とみることができる。

多産少死世代と少産少死世代では、それぞれの人口学的特徴が異なることも要因となっており、国内人口移動の傾向が異なる。両世代が関与した移動流には大きく 4 つの局面がある。

第 1 の局面は、1950 年代後半からオイルショックまでの高度成長期である。この期間には、三大都市圏の転入超過数が年間 40~60 万人程度で戦後最多になり、三大都市圏に人口が集中した。この局面における国内人口移動は多産少死世代の人口規模の大きさから説明されている。多産少死世代には、その前後の世代と比較して、きょうだい数が多く、したがって潜在的他出者（伊藤 1984）と呼ばれる跡継ぎとその配偶者以外の者が多い。地方圏で出生し、ちょうど高度成長期ごろに進学・就職の年齢を迎えた多産少死世代の潜在的他出者は、雇用機会を求めて三大都市圏に移動した。彼らの移動の東が高度成長期の地方圏から三大都市圏に向かう未曾有の数の人口移動となってあらわれたのである。一方、太平洋ベルトに面する三大都市圏では、高度成長期に重化学工業を中心とする第二次産業が発展し、雇用機会が急増した。このことが地方圏の転出者を大都市圏の側へと引き付けることになったと理解することもできる。戦前から政府の主導の下で整備されてきた「集団就職」制度が、このようなナショナルスケールでの新規学卒者の就職移動を可能にした面もある（山口 2016）。結果として、急速な産業発展と人口増加を経験した三大都市圏では、中心都市と郊外の機能地域分化が進み、その空間構造は、20 年弱という短期間のうちに中心都市への人口集中の局面から郊外化の局面へと変化した（谷 2007）。

第 2 の局面は、オイルショック後から 1980 年ごろまでの期間である。この期間には三大都市圏の地方圏に対する転入超過数が大幅に減少し、1976 年にマイナスを示すなどゼロ付近を推移するようになった。このような国内人口移動の急激な変化は「人口移動転換」と呼ばれ、多産少死から少産少死への人口転換にともなう移動人口の規模縮小から説明されている（石川 2001; 井上 2002; 丸山 2018）。すなわち、少産少死世代で潜在的他出者が大幅に減少したため、少産少死世代が進学・就職の年齢を迎える 1970 年代前半に地方圏から三大都市圏への転入者数が大幅に減少した。また、この時期には、先の局面で三大都市圏に流

入した多産少死世代が結婚・出産を終えて故郷へのUターンを選択する年齢を迎えたため、三大都市圏から地方圏への移動が増加した。この2つが三大都市圏の転入超過数を減少させたのである。ただし、先の局面で三大都市圏に流入した多産少死世代の結婚・出産によって出生数が増加したため、この局面でも三大都市圏の人口は増加を続けた。また、後述するように、このような多産少死世代の家族形成行動は中心都市から郊外への居住地移動とセットで行われたため、この期間の三大都市圏では郊外化が進展した。

第3の局面は、1980年ごろからバブル経済崩壊までの期間である。この期間には、三大都市圏の中でも東京大都市圏のみが大規模な転入超過を示すようになり、日本の人口分布が「東京一極集中」の様相を呈すようになった（山口 2019）。第3の局面では、東京大都市圏の転入超過の担い手は多産少死世代から少産少死世代に交代しており、この時期に進学や就職の年齢を迎えた少産少死世代は特に東京大都市圏を指向するようになっていた。転入超過の内訳については、東京大都市圏への転入者数が増加し、それと同時に東京大都市圏からの転出者数が減少した。この局面における国内人口移動に対しては、東京の世界都市化という政治経済的な側面からの説明が有力である（石川 2001）。すなわち、1980年代以降の東京大都市圏における国際的な金融取引の増大による金融バブルと地価高騰が、東京大都市圏での就業や不動産取得を有利なものにし、その結果として地方圏から就業期の少産少死世代を引き寄せ、また、在住の少産少死世代を東京大都市圏に留めたのである。東京大都市圏の転入超過数がバブル経済崩壊を経て1994年にマイナスを示すまで減少し、バブル経済の盛衰に歩調をあわせて変化する様子は、この説明を裏付けている。この期間において、大都市圏在住者は、地価高騰の影響によって、郊外の縁辺部や、さらにその外側の郊外と連続する地域で住宅取得せざるを得ず、そのことが中心都市の人口を減少させるとともに、大都市圏の範囲を拡大した（川口 2007）。

第4の局面は、1990年代後半以降から2020年の現在まで続いている。この期間には、第3の局面と同様に東京大都市圏のみが大規模な転入超過を示しており、一方で、これまでの3つの局面とは異なり女性の転入超過数が男性のそれを上回るようになっている。第4の局面における国内人口移動は、少産少死世代の高学歴化と東京大都市圏での高学歴層向け雇用の増大から説明されている（中川 2005）。すなわち、1990年代後半以降には、子への教育投資の一般化を背景として、少産少死世代の、特に女性の大学進学率が上昇した。その一方で、この期間には、東京の世界都市化以降にみられる企業の中核管理機能や生産者サービスの東京大都市圏への集中を背景として、管理や専門技術の行使に携わる高学歴層向け

の雇用が東京大都市圏に集中するようになった。これらが非東京大都市圏で出生した少産少死世代の進学・就職時の東京大都市圏への選択的移動を促しているのである。とはいえ、非東京大都市圏から東京大都市圏に転入する若年層は高学歴層に限られず、さらに、内閣府の調査では「都会に憧れがあったから」「色々なチャンスがあると思ったから」といった就業以外の理由で東京大都市圏に転入する者が男女ともに少なくないことが分かっている（内閣府 2019）。

第 4 の局面の特徴は、東京大都市圏の転入超過数に対して転入者数の増加よりも転出者数の減少が寄与していることである。1990 年代後半以降の東京大都市圏では、転入者数が一定数を維持したまま転出者数が減少を続けている（清水 2010）。これは、非東京大都市圏から東京大都市圏への転入者に占める、その後圏外に帰還せずに東京大都市圏に居住し続ける者の割合が増加したためである。この傾向は、1990 年代後半以降に進学・就職の年齢を迎えた世代、つまりおおよそ 1970 年代後半以降に出生した世代で強く、また、男性よりも女性で強いことが分かっている（国立社会保障・人口問題研究所編 2006; 清水 2010; 丸山 2018）。大都市圏構造との関係でいえば、この局面では、第 1 の局面と比較して、非大都市圏から中心都市への転入者が大幅に減少しており、それに付随して生じる中心都市から郊外への転出者も大幅に減少している（谷 2007）。その結果、1990 年代後半以降には、後述するような中心都市への人口再集中が生じている。

以上のように、国内人口移動の傾向について多産少死世代と少産少死世代を比較すると、後者には、大都市圏の中でも特に東京大都市圏を指向しているという特徴がある。また、多産少死世代の非大都市圏から大都市圏への人口移動の結果として、その子世代にあたる少産少死世代には、大都市圏、特に郊外で出生した者が多いという特徴がある（川口 2015）。ただし、特に東京大都市圏では、圏外から圏内に移動してそこで生活を始める圏外出身者が一定数いることに世代間の違いはない。本研究は、東京大都市圏に居住する少産少死世代の居住地移動を明らかにする中で、その一部として圏外出身者の東京大都市圏転入後の居住地移動を位置付けていく。圏外出身者の大都市圏転入後の居住地移動について、多産少死世代は規則性をもっていたことは広く知られている。

生まれ育った地方圏を離れて三大都市圏に流入した多産少死世代の多くは、20 歳代の未婚期→30 歳代の家族形成期というライフサイクルに規定された中心都市→郊外という外向移動を経験してきた（渡辺 1978; 谷 1999; 川口 1997a, 1997b; 中澤・川口 2001; 江崎 2006）。10 歳代後半から 20 歳代前半に就職や就職のタイミングで非大都市圏から大都市圏の中心

都市に転入した彼らは、まず、都心区や下町と称される地域の寮・下宿・間借りや、木賃アパートベルトと呼ばれる都心区を取り囲む一帯に立地する民間アパートなどで一人暮らしをした。その後、20歳代後半以降に結婚や出産のタイミングで、より広い住宅を求めて中心都市の都心区から離れた周辺区や郊外に転居した。そして、30歳代で、子の成長・増員により住宅が手狭になったこともあり、途中で集合住宅での居住をはさみながら、最終的に郊外の戸建持家を購入してそこに居住した。

このような多産少死世代の居住地移動の背景には、「住宅双六」になぞらえられたような、夫を主な稼得者とする夫婦と子供からなる核家族の形成と戸建持家の取得を目指す、年齢規範に裏打ちされた多産少死世代の画一的なライフスタイルがあった（川口 2015; 中澤 2019）。また、先述のように高度成長期は地方圏から大都市圏の中心都市への移動者が著しく増加した期間にあたり、居住面積の拡大を要求した多産少死世代の家族形成者の住宅需要は中心都市では満たされなかったことも背景にはある（谷 2007）。そして、高度成長期以降に、郊外で私鉄資本が沿線開発とあわせて住宅地開発を進めて宅地分譲や建売住宅の販売を積極的に行ったこと、また、住宅建築と住宅消費による経済成長をもくろむ政府や財界が住宅金融公庫や住宅専門金融会社を設立してサラリーマン層の利用可能な住宅ローンを拡充したことは、大都市圏に居住する多産少死世代の旺盛な住宅需要への対応となり、彼らの郊外での「マイホーム」取得を後押しした（祐成 2008; 山本 2014; 中澤 2019; 佐幸 2021）。第一次オイルショック発生時を除く第二次世界大戦後からバブル経済崩壊までの期間に地価が上昇し続けたことは、「土地神話」の言説となって、資産形成とキャピタルゲインの側面から個人の不動産取得に対するニーズを喚起した。より直接的には、公営住宅法に基づき自治体が運営する公営住宅や日本住宅公団法に基づき日本住宅公団（現・独立行政法人都市再生機構）が運営する公団住宅が大規模住宅団地として主に郊外で整備され、このような公共セクターが直接供給する住宅は、家族形成者が戸建持家の取得を達成するまでの足掛かりの役割を部分的にはあるが担っていた（中澤 2006a; Hirayama 2007）。

さかのぼって江戸期から第二次世界大戦前までの期間には、東京市と大阪市ではすでに転入超過とその結果としての人口増加が生じていたといわれる（中澤 2019）。しかし、江戸期には、農村から市域内への移住者は過密を極めた町人地に居住せざるをえず、住宅地開発が市域外にまで及ぶことはなかった。また、大正期以降には、関東大震災の発生による住宅消失もきっかけとなって、市街地と連続したスプロール的な住宅地開発が進んだものの、市域外の新興住宅地に居住地移動できた者は、通勤費用を負担できる公務員自由業者などのホ

ホワイトカラー層に限られていた(梶田 2019)。農村からの移住者や下層労働者からなる庶民は下町の借家を転々としながら生活していた。したがって、戦前までの期間には、東京市や大阪市を中心都市とする大都市圏が形成されつつあったが、郊外の発展は限定的であった。たとえば、1930年時点の東京市への通勤・通学圏は、おおむね現在の東京都区部の範囲にとどまっている(谷 2007)。本格的な郊外化、すなわち中心都市での人口増加を上回る郊外での人口増加と郊外の外延的拡大は、多産少死世代が押し寄せるようにして大都市圏に転入し、郊外への居住地移動が大衆化した第二次世界大戦後を待たなければならなかった。

多産少死世代の大都市圏内部での居住地移動は、1960～1980年代において一方での中心都市の人口減少と他方での郊外の爆発的な人口増加を導き、さらに、それまでの大都市圏域の外側にまで及んだことで、日常生活を中心都市の機能に依存する範囲、すなわち結節地域としての大都市圏の外延的拡大を引き起こした。この期間に大都市圏の構造が中心都市への人口集中という都市化の局面から郊外への人口分散という郊外化の局面に変化した背景には、多産少死世代の家族形成行動と住宅取得行動を反映した画一的な居住地移動があったのである。

おおよそ1980年代までの郊外化を経て、1990年代後半以降の大都市圏は新たな構造変化の局面に入っている。高度成長期から増加を続けてきた郊外の人口が停滞ないしは減少し、それとは対照的に、高度成長期から減少を続けてきた中心都市や都心区の人口が再び増加するようになった。この現象は、L・H・クラッセンの都市圏の発展段階モデル(Klaassen et al. 1981)からみた再都市化(Lützel 2008; 高木 2012; 鯨坂 2015; 丸山 2019)または再集中化(山神 2003; 富田 2004)の過程とみなされており、郊外化以降の大都市圏の構造変化とされている。わけても、人口の都心回帰と呼ばれる都心区の人口回復は、人口の周辺への分散から中心への再集中という大都市圏の形態変化と、高度成長期以来長らく業務機能に特化してきた都心区の居住機能への機能変化をあらわしており、大都市圏の空間構造の変化としてみるべき重要な現象である。

人口の都心回帰は、東京・大阪・名古屋の三大都市圏だけでなく、札幌・仙台・福岡といった日本の都市システムの中で三大都市圏の下位に位置する広域中心都市の圏域においても確認されている(榊原ほか 2003; 長沼・荒井 2010; 富田 2015)。本研究は、日本の大都市圏の中でも東京大都市圏を対象にして分析を進める。その理由は以下の3点にある。第1に、東京大都市圏では都心区の人口増加が顕著である。国勢調査の結果によれば、1995～2020年の人口増加率は、東京都千代田区・中央区・港区で103.8%、名古屋市中区で47.8%、

大阪市西区・北区・中央区で 77.1%である。第 2 に、再都市化および再集中化は大都市圏の単一核の同心円構造を仮定する。東京大都市圏については都区部を単一の中心都市として捉えることが多いのに対して、大阪大都市圏については大阪市・京都市・神戸市の 3 つの中心都市を認める場合がある（山神 2003; 稲垣 2021）。第 3 に、東京大都市圏では、大都市圏内居住地移動の主体として、圏内出身者と圏外出身者の両方を位置付けられる可能性がある。かつての郊外化時代における大都市圏内居住地移動の中心的存在は多産少死世代の圏外出身者であり、また、多産少死世代から少産少死世代にかけて大都市圏在住者に占める圏内出身者の割合が増加している。したがって、大都市圏内居住地移動の世代間の変化について検討する上では、圏内出身者と圏外出身者の両方に着目する必要がある。先述のように、大都市圏を都府県単位で設定した場合、1990 年代後半以降現在まで、圏外との間で大規模な転入超過を示すのは東京大都市圏だけである。

上述の日本の大都市圏において都心区の人口が増加したのは、直接的には 1990 年代後半以降に都心区でマンション供給が増加したためである（鯨坂 2015）。バブル経済崩壊後の都心区では、地価下落と経済不況によって企業が遊休地・保有地を処分し、そこにバブル期以前のようなオフィスや商業施設の需要がなかったためにマンション用地が増加した（平山 2006; 富田 2015）。また、定住人口の減少による税収減少や地域コミュニティの衰退に危機感を抱いていた都心区の自治体は、バブル経済崩壊後に定住人口回復策として用途別容積型地区計画などのマンション建設を容易にする政策を導入した（川崎 2005; 上野 2017）。政府も、容積率や高さ制限などの規制を適用外にする都市再生緊急整備地域を政令で指定し、都心区の指定区域では、大規模な複合的開発を通してマンションが増加した（上野 2008; 佐幸 2021）。ほかにも、地下鉄線の新駅が設置されて居住環境が整備されたことや、公共住宅の建替とマンション建設とを一体的に行うミクロレベルの再開発が都心区の各地で進められてきたことなども、都心区のマンション供給が増加した背景にはある（矢部 2003; Lützel 2008）。

先述のように大都市圏郊外化の背景にはかつての多産少死世代の居住地移動があった。このことから、大都市圏の空間構造が郊外化の局面から人口の都心回帰の局面に移行した背景には、多産少死世代から少産少死世代にかけての居住地移動の変化があるとみるべきである。実際、都心区の人口増加に寄与しているのは自然増加よりも社会増加である。たとえば、東京都中央区では、2015 年の転入者が 15,931 人、転出者が 12,429 人、社会増加数が 3,502 人であり、出生者が 1,981 人、死亡者が 901 人、自然増加数が 1,080 人である（東京都

中央区 2016). それでは, 少産少死世代は大都市圏内部でどのように居住地移動しているのか. そして, 彼らの居住地移動は人口の都心回帰とどのように関係しているのか. 本研究は, 東京大都市圏を対象にして, この問題について検討する.

本研究では, 東京大都市圏を東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県の一都三県の範囲に設定する. また, 本研究での東京大都市圏の中心都市とは東京都区部の範囲を指し, 郊外とは都区部を除く東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県を合わせた範囲を指す. 本文中で東京大都市圏の中心都市内部に言及する場合には, 特に断りのない限り, 千代田区・中央区・港区の都心3区を都心区, また, 都心3区を除く特別区を都心周辺区とみなす.

大都市圏の範囲には, 実質的な範囲と形式的な範囲の2つの設定がある. 前者は中心都市への通勤率を基準とするものだが, その定義は研究者や調査によって異なる. たとえば, 富田 (1995) は, 常住人口に占める中心都市への通勤・通学者の割合が 1.5%以上の市町村, または常住就業者数に占める中心都市への通勤・通学者の割合が 5%以上の市町村を大都市圏の範囲としている. 東京大都市圏については, 都区部への通勤率が 5%以上の範囲とおおむね一致する, 東京駅から半径 50 km 圏を実質的な範囲とするのが一般的である (谷 2007; 小泉 2010; 中澤 2016 など).

一方, 後者の形式的な範囲は, 都府県を単位とした行政界に基づき設定される. この設定のメリットは, 特に社会増減の分析の便宜上, 国勢調査や住宅・土地統計調査などの既存統計資料を処理しやすいことである (成田 1995). このため, 従来の居住地移動研究の多くは, 東京大都市圏の範囲を東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県の一都三県としている (川口 1990; 成田 1995; 若林ほか 2001; 江崎 2006; 中澤 2019 など).

本研究は, これまでの居住地移動研究で得られた結果を参照したり, 本研究の結果と比較したりすることを念頭に置いて, 大都市圏の範囲について都府県を単位とした行政界によって形式的に定義することにする.

中心都市の定義について, その一般的な要件は昼間人口が常住人口を上回ることである (富田 1995; 山神 2003). 東京大都市圏の中心都市は都区部の範囲に設定されることが多く, この定義は上記の基準から判断すれば妥当なものである. 東京都統計年鑑によれば, 2015年時点の東京都の昼夜間人口比率は, 都区部 129.8, 市部 91.4 である. また, 埼玉県・千葉県・神奈川県の日夜間人口比率は, いずれも 100.0 未満である.

ここで大都市圏の都心区の設定についても検討しておく. バージェスの同心円地帯モデルを仮定すれば, 都心区は中心業務地区 (CBD) と遷移地帯 (インナーシティ) に, 都心周

辺区は労働者住宅地帯に、それぞれ対応しているとみなせる。都心区には住商工が混在する遷移地帯も含まれるが、都心区は居住機能に対する業務機能の高さ、すなわち昼夜間人口比率の高さによって都心周辺区とは区別される。東京都統計年鑑によれば、2015年時点の東京都区部において昼夜間人口比率の高い区は、上位から千代田区 1,460.6、中央区 431.1、港区 386.7、渋谷区 240.1、新宿区 232.5 である。そのほかの区の値と比較して千代田区・中央区・港区の値は卓越しており、この3区を都心区とみなすのは妥当である。

上記資料によると、都心3区の昼夜間人口比率は、1995年時点で千代田区 2,637.3、中央区 1,106.6、港区 565.5 であり、1995～2015年の期間に大幅に減少している。この結果は、1990年代後半以降の人口の都心回帰とともに、都心3区の居住機能が向上したことを示唆するものである。重要なのは、都心3区の居住機能が向上してもなお、依然として都心3区の業務機能は東京大都市圏の最高位にあるということである。都心区が中心業務地区(CBD)と遷移地帯(インナーシティ)という性格の異なる2つの地域によって構成されることは先に述べたが、居住機能の向上、すなわち人口増加は、このうち特に遷移地帯で生じているのである。実際に、東京都中央区では、中心業務地区の一角をなす第1ゾーンの人口はほとんど変化しておらず、人口回復はもっぱらその外側の第2ゾーンと第3ゾーンで生じている(上野 2017: 279)。

このような遷移地帯の人口回復が、住民の経済的地位の上方変動と住宅のアップグレードをとまなっている場合、それら一連の変化はジェントリフィケーションと呼ばれる(藤塚 2017a)。この過程で遷移地帯の旧来の住民の立ち退きが発生する場合もある。英語圏の研究では、遷移地帯は老朽化した低廉な住宅が集積し、所得階層の低い労働者階級やエスニック集団が集住する地域として位置付けられている。ジェントリフィケーションは、そのような地域で高価格のリフォーム住宅や新築住宅が供給増加となり、ニューミドルクラスと呼ばれる高所得者層が転入増加となる現象として捉えられてきた(Lees et al. 2008)。一方、東京大都市圏では、卸売問屋や小規模な工場・倉庫が集積し、それらと築古の住宅とが混在する中央区の第2ゾーンが遷移地帯として位置付けられている(藤塚 2016a, 2017a)。この中央区の第2ゾーンとそれに隣接する第3ゾーン、そして、かつて町工場が集積していた港区の白金地区では、土地利用変化をとまなうマンション供給の増加や専門・技術職、管理職従事者の増加を根拠にしてジェントリフィケーションの発生が認められている(藤塚 2017a, 2017b; 上野・中野 2017)。

遷移地帯の土地利用やコミュニティを分析したり、日本と欧米の遷移地帯を対比したり



することは、本研究の範疇を超える。とはいえ、都心区の人口を分析する本研究は、遷移地帯の変化の一端を明らかにするものとしても位置付けられる。都心区に居住地移動する少産少死世代は、ジェントリフィケーションの担い手として位置付けられる可能性があることをあらかじめ指摘しておきたい。

## II. 本研究の構成

第2章では、本研究が対象にする東京大都市圏における人口の都心回帰について概観し、少産少死世代の中でも特に未婚単独世帯に着目することの有効性について検討する。また、大都市圏の構造変化に対するアプローチの1つである居住地移動について先行研究の動向を整理し、本研究の課題を示す。

第3章では、都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯を対象にして、移動の規模、居住者特性、居住地選択理由、移動経歴を明らかにし、対象者の居住地移動が人口の都心回帰とどのように関係しているかを考察する。ここでは、未婚単独世帯は、1990年代後半以降に増加した都心区の民間賃貸住宅居住者の典型的な層であり、その移動性の高さから一時的な居住者として都心区の人口増加に寄与していることを示す。

第4章では、都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯を対象にして、前章と同様の方法を採用して移動の規模、居住者特性、居住地選択理由、移動経歴を明らかにし、対象者の居住地移動が人口の都心回帰とどのように関係しているかを考察する。ここでは、都心区で住宅取得した未婚単独世帯は男性よりも女性で多いこと、また、女性の未婚単独世帯は、1990年代後半以降に増加した都心区に分譲マンション居住者の典型的な層であり、移動経歴と住居遍歴のゴールを迎えた比較的長期間の定住を前提とした定着者として都心区の人口増加に寄与していることを示す。

第5章では、単独世帯の新たな居住形態であるシェアハウスに居住する未婚女性を対象にして、居住場所の空間分布、居住者特性、居住地選択理由を明らかにする。また、対象者の居住地移動の背景と、それが先行研究で明らかにされてきたそのほかの未婚単独世帯の居住地移動や、本研究の第II章と第III章で明らかにする未婚単独世帯の居住地移動と比較してどのような特徴を持っているのかについて考察する。ここで対象を未婚女性に限定している理由は、既存の統計資料や先行研究でシェアハウス居住者の典型的な層が未婚女性であることが明らかになっているためである。第5章では以下の点について示す。すなわ

ち、シェアハウスに居住する未婚女性は、都心周辺区の中でも都心区からの距離が近い地域に集中しており、家賃負担力の比較的小さい彼女たちには、職住近接と住宅の物的水準の高さを両立したいという女性の未婚単独世帯に共有された住宅ニーズを実現するために都心周辺のシェアハウスに居住地移動している面がある。また、このような女性の未婚単独世帯がもっている住宅ニーズがシェアハウスという不動産ビジネスを支えるものの一部である。

第6章では、これまでに得られた知見を踏まえて、(1) 未婚単独世帯は中心都市でどのように居住分化しているか、(2) そのほかの都心居住者の居住地移動と比較して未婚単独世帯の居住地移動にはどのような特徴があるか、(3) 多産少死世代の居住地移動と比較して少産少死世代の居住地移動にはどのような特徴があるかについて検討する。そして、少産少死世代の未婚単独世帯の居住地移動と人口の都心回帰との関係について結論を述べるとともに、本研究の限界を示す。

## 注（第1章）

- 1) 東京大都市圏を東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県，名古屋大都市圏を愛知県・岐阜県・三重県，大阪大都市圏を大阪府・京都府・奈良県・兵庫県として，三大都市圏を都府県単位で設定した場合，1990年代後半以降継続的な転入超過を示すのは東京大都市圏だけである（山口 2019）。ただし，国立社会保障・人口問題研究所の人口統計資料集 2021年版によれば，中心地点から半径 50 km の円内を大都市圏として定義した場合には，1990年代以降の全国人口に占める東京大都市圏と名古屋大都市圏の人口の割合が増加しており，東京大都市圏だけでなく名古屋大都市圏においても転入超過が示唆される。

## 第2章

### 東京大都市圏の人口の都心回帰と少産少死世代の居住地選択

#### I. 東京大都市圏における未婚者の増加と居住分化

#### II. 大都市圏の構造変化に関する居住地移動研究

1. 居住地移動研究の方法
2. 少産少死世代を対象にした居住地移動研究
3. 1990年代後半以降の都心転入者を対象にした居住地移動研究

#### III. 本研究の課題

1. 未婚単独世帯は中心都市でどのように居住分化しているか
2. そのほかの都心居住者の居住地移動と比較して都心区に居住する未婚単独世帯の居住地移動にはどのような特徴があるか
3. 多産少死世代の居住地移動と比較して少産少死世代の居住地移動にはどのような特徴があるか

## I. 東京大都市圏における未婚単独世帯の増加と未婚者の居住分化

東京大都市圏の中心都市である都区部と、都心区である都心3区（千代田区・中央区・港区）のそれぞれを範囲とする人口回復は、時期を同じくして並行して生じている。戦後の都区部の人口は、1度目のピークとなる1965年の8,893,094人から減少を続け、1995年の7,967,614人から増加傾向に転じ、2020年には過去最多となる9,744,534人を記録している。一方で、戦後の都心3区の人口は、1度目のピークとなる1955年の548,653人から減少を続け、国勢調査実施以来最少となる1995年の243,588人から増加傾向に転じ、2020年には496,927人にまで回復している。

都心3区では終戦から1950年代後半までの期間にも人口増加が生じていた。しかし、この期間と1990年代後半以降の人口回復期では、都心3区の人口増加を担う年齢層は異なる。都心3区における年齢別の人口の推移を示した図2-1をみると、1970年代前半までの期間には、15～19歳から25～29歳にかけての人口が卓越しており、0～4歳は団塊の世代が0～4歳に含まれる1950年以降減少している。このことから、都心3区は、戦後初期こそ家族形成者の居住地としての性格を有していたが、多産少死世代の非東京大都市圏から都心3区への転入が急増する高度成長期には主として10歳代後半～20歳代の未婚者の居住地になり、その後はバブル経済期まで継続的な地価上昇やオフィス開発の拡大が背景となって居住機能を失っていったことがわかる。それが一転して、1990年代後半以降には、25～29歳から50～54歳にかけての幅広い年齢層の人口が年々増加しており、従来よりも30～34歳から40～49歳にかけての人口が多く居住するようになっていく。このことから、人口の都心回帰が生じた1990年代後半以降、都心3区は30歳代～40歳代の居住地へと変化しており、それは主として20歳代後半以降の若年期から中年期にかけての層が都心3区に移動するようになったためだと判断できる。

人口回復の背景には1990年代後半以降の居住地移動の変化があるが、その都心3区での変化は都区部での変化と連動している。多くの研究で指摘されるように、1980年代後半と比較して1990年代後半以降には、都区部からの転出者が減少し、郊外から都区部への転入者と都区部を発着地とする移動者が増加している（矢野 2004; 江崎 2006; 谷 2007）。一方、図2-2に示すように、1990年代後半以降の都心3区では、都区部の場合と同様に転出者が減少し、特に都心3区を除く都区部や郊外からの転入者が増加している。1990年代後半以降に大都市圏で増加した移動者のうち、都区部の中で住み替える者の一部が都心3区を転

居先として選択しているのであり、郊外から都区部への転入者の一部が都心3区を指向しているのである。1995～2000年と比較して2005～2010年と2010～2015年では、都心3区から都区部への転出者が増加していることは注目に値する。このことは、都心3区への転入後に都区部に転出する者が増加していることを示唆する。

1960～1980年代の郊外化時代に郊外で最も多く増加したのは結婚や出産を機に中心都市から郊外に居住地移動した家族形成者であり、したがって、郊外化の主要な担い手は多産少死世代の家族形成者、つまり核家族世帯の夫やそれに随伴した妻だった。それでは、人口の都心回帰の主要な担い手は少産少死世代の誰なのか。ここで重要なのは、少産少死世代においても多産少死世代と同様に家族的地位の同心円構造は維持されており、一人暮らしの未婚者の割合は中心都市で高く、子のいる家族形成者の割合は郊外で高いことである（川口2015）。したがって、ライフステージによって居住場所が分化する傾向は多産少死世代から少産少死世代にかけてあまり変化しておらず、現在でも中心都市の居住者には一人暮らしをする未婚者が多く、郊外の居住者には子を産み育てている家族形成者が多い。そうであるなら、中心都市や都心区の人口増加を担っているのは一人暮らしの未婚者、つまり未婚単身世帯である可能性がある。

そこで、都区部における家族類型別の世帯数の推移を示した図2-3をみると、たしかに中心都市では単身世帯の増加数がそれ以外の世帯の増加数に比べて卓越していることがわかる。1995年から2015年の20年間の増加数は、単身世帯1,017,337世帯、夫婦のみの世帯224,353世帯、夫婦と子供からなる世帯33,975世帯、ひとり親世帯・核家族以外の世帯・非親族世帯をあわせたその他の世帯38,569世帯である。この期間の人口増加数は1,305,126人であり、世帯員が複数いる世帯の増加数を考慮しても、1990年代後半以降の都区部の人口増加に最も寄与しているのは単身世帯であるといえる。

単身世帯と一口に言っても、そのライフステージは年齢によって異なることが想定される。すなわち、若年層や中年層の単身世帯は概ね未婚者であるとみなせるのに対して、高齢の単身世帯には配偶者と死別した者が多い。そこで、都区部の年齢別の単身世帯数の推移を示した図2-4をみると、集計が可能だった1980年以降25～59歳が一貫して増加していることがわかる。25～59歳の増加数と実数は同様に増加傾向を示す60歳以上のそれらと比べても多く、1995～2015年の増加数については25～59歳547,494世帯、60歳以上373,470世帯であり、2015年の実数については25～59歳1,077,584世帯、60歳以上653,139世帯である。24歳以下の単身世帯の減少傾向は、非東京大都市圏からの転入者の減少と、単身世帯を形

成する潜在的な層である東京大都市圏出生者の減少から説明できる。1980年代後半から1990年代前半の期間には、非東京大都市圏から都区部への転入者が減少しており、転出者の数が下げ止まりした1990年代後半以降もその数は増加していない（谷 2007）。また、東京大都市圏の14歳以下人口は、ピークとなる1980年の6,780,085人から2015年の4,331,795人へと250万人近く減少している。

東京大都市圏において、特に1990年代後半以降、未婚者は親別居か親同居かによって居住場所を分化させるようになっている。以下に示すように、未婚単独世帯は都区部で、親同居の未婚者、いわゆるパラサイト・シングルは郊外でより多く増加する傾向がある。また、特に都区部では、未婚単独世帯の増加数と現在の人数が親同居の未婚者のそれらと比較して卓越している。

東京大都市圏における地域別の25～59歳単独世帯数の推移を示した図2-5をみると、特に1990年代後半以降の25～59歳単独世帯の増加数は中心都市で卓越していることがわかる。1980～1995年の増加数は、都区部235,036世帯、東京都の都区部以外の市町村122,501世帯、埼玉県151,062世帯、千葉県147,139世帯、神奈川県237,531世帯である。これに対して、その後の10年間、1995～2015年の増加数は、都区部547,494世帯、東京都の都区部以外の市町村104,911世帯、埼玉県150,475世帯、千葉県113,070世帯、神奈川県218,616世帯となっており、東京大都市圏の中でも特に都区部で顕著な増加を示している。

一方、東京大都市圏における地域別の30～59歳親族同居の未婚者数の推移を示した図2-6をみると、30～59歳の親族同居の未婚者の増加数は都区部よりも埼玉県・千葉県・神奈川県の各県で多い。1980～2015年の増加数は、都区部250,677人、東京都の都区部以外の市町村174,746人世帯、埼玉県374,318人、千葉県299,991人、神奈川県386,953人である。なお、親族同居の未婚者の中で一貫して増加しているのは30～59歳の晩婚者層だけである。19歳以下は1980年から、20～24歳は1995年から、25～29歳は2000年から現在までそれぞれ減少を続けている。60歳以上には目立った変化がなかった。

そして、1995～2015年の都区部における増加数について、25～59歳の単独世帯は547,494世帯であり、25～59歳の親族同居の未婚者は74,110人である。また、2015年の都区部における実数について、25～59歳の単独世帯は1,373,112世帯であり、25～59歳の親族同居の未婚者は658,728人である。これらの結果からは、1990年代後半以降の増加数と現在の人数のいずれにおいても25～59歳の単独世帯の方がかなり多いことがわかる。

以上から、未婚単独世帯は1990年代後半以降に都区部で増加した世帯の典型であり、ま

た、少産少死世代は未婚期に一人暮らしする際の居住場所として特に都区部を選択する傾向がある。このような状況を踏まえて、本研究は、少産少死世代の未婚単独世帯が1990年代後半以降の中心都市の人口回復については人口の都心回帰の主要な担い手なのではないかという仮説のもとで、未婚単独世帯を対象にして分析を進める。未婚単独世帯は、どのように大都市圏内部で居住地移動し、どのように人口の都心回帰と関係しているのか。

## II. 大都市圏の構造変化に関する先行研究

### 1. 居住地移動研究の方法

ここでは、日本の大都市圏において特にバブル経済崩壊後の1990年代後半以降に生じた構造変化に関する研究の動向を整理する。なお、1990年代前半以前に生じた構造変化、すなわち大都市圏の郊外化、その後の多核化、そして郊外の自立化といった議論については、藤井（1990）や富田（1995）が詳しく紹介しているため、改めて触れない。

大都市圏とは、自立的な都市機能を有する中心都市と、都市機能のうち雇用や消費といった日常生活機能を中心都市に依存する郊外からなる結節地域を指す。その範囲は中心都市に対する郊外の依存の程度、多くの場合、中心都市への通勤率によって定義される（富田1995）。したがって、大都市圏の空間構造とは、雇用・消費機能の卓越する中心都市と居住機能の卓越する郊外との結合を意味するものであり、両地域の機能変化が構造変化である。

大都市圏の構造変化を捉える基本的な分析視角は大きく2つに分けられる。1つは産業と人口の空間分布パターンに着目するものであり、もう1つは日常生活の空間的な広がり、すなわち通勤流動や消費空間に着目するものである（藤井1990）。前者では、就業者分布や企業立地あるいは人口分布や住宅立地を分析する。後者では、大都市圏在住者の職住関係や通勤行動あるいは買い物行動を分析する。

本研究は、前者の視点から、特に人口の空間分布パターンに着目して、その変化を導く居住地移動を明らかにするという方法によって、人口の都心回帰という都心区の居住機能の向上について検討していく。このような分析視角は従来の居住地移動研究で共有されてきたものである。一方、後者の視点から、1990年代後半以降の大都市圏の構造変化について検討した研究に稲垣（2021）の研究がある。稲垣（2021）は、通勤流動や消費空間に着目して、1990年代後半以降の転入者を含む都心居住者の行動をもとに郊外の雇用機能の向上や都心区の消費機能の変化について検討している。



居住地移動研究は、個人の居住地移動と物理的環境や社会的環境との関係を相互規定的なものとして捉えて（堤 1989）、対象者の居住地移動から大都市圏構造が変化するプロセスを説明しようとするものである。日本における居住地移動研究は、大都市圏構造の解明を目的とする都市地理学の関心が大都市圏構造のパターンの把握から、その変化のプロセスの解明へと移行した 1990 年代以降に活発化した。特に常住人口の空間分布パターンについての大都市圏構造は居住地域構造ともいわれ、その変化は居住地移動によってもたらされる（ノックス・ピンチ 2013）。このため、大都市圏構造のパターンの把握が目指された 1970～1980 代には、計量的手法の積極的な導入を背景として社会地区分析や因子生態分析が主流になっていたが、大都市圏構造が変化するプロセスの解明が目指されるようになった 1990 年代以降には、大都市圏内部における居住地移動が着目されるようになったのである（森川 1975; 上野 1982; 中澤・川口 2001; 中澤 2016）。むろん、居住地域構造の変化のプロセスを検討するための方法は居住地移動の分析に限られず、たとえば社会地区分析では、2 時点間のパターンを比較して、そこから読み取れる変化の要因を考察してきた（倉沢編 1986; 倉沢・浅川編 2004; 宮澤・阿部 2005; 浅川 2006; 小泉 2010; 若林・小泉 2014; 梶田 2017, 2018, 2019）。しかし、中澤（2016）が指摘するように、社会地区分析はプロセスを推測してはいるが、変化の担い手の実際の動きを根拠にしているわけではなく、プロセスを直接的に分析しているわけではない。要するに、大都市圏構造の変化のプロセスを精査するためには個人の居住地移動に着目する必要があるのである。

居住地移動研究には、ある人口集団が特定の場所に集住するのは個人の属性によって居住地移動の傾向が異なるためだという共通認識がある。このことを前提にして、居住地移動の分析は、たとえば多産少死世代と少産少死世代の比較といったように、属性の異なる人口集団の間の居住地移動を比較したり、あるいは都心区に居住する家族形成者と未婚単独世帯の比較といったように、同じ場所に居住する属性の異なる人口集団の間の居住地移動を比較したりする。対象とする人口集団の居住地移動の特徴は、主に①移動の規模、②居住者特性、③居住地選択、④移動経歴の 4 つの分析に基づいて検討されてきた。

①移動の規模の分析は、対象の人口集団が、ある場所を発地として、または、ある場所を着地として、実数でみたときに、どの程度移動しているかを明らかにするものである。これは、対象地域への転入者数や対象地域からの転出者数から判断されるだけでなく、ある期間の対象地域での増加数からも判断される。この分析では、国勢調査や住民基本台帳といった既存の統計資料が用いられ、年齢や性別といったシンプルな属性で人口集団が区別される。

たとえば、第 1 章第 II 節で述べたような三大都市圏における年齢別の転入超過数（井上 2002）、東京大都市圏における男女別の転入超過数（中川 2005）、東京大都市圏における年齢別の中心都市と郊外間の移動者数（江崎 2006）の分析などが、ここでの分析に該当する。対象とする人口集団の移動の規模を分析することは、対象とする人口集団と人口の空間分布との接点を探ることであり、居住地移動と大都市圏構造の変化との関係について検討する上で欠かせない作業である。

②居住者特性の分析は、対象の人口集団の詳細な属性を明らかにし、それを組み合わせて対象の人口集団の人口学的特徴や社会経済的特徴を浮かび上がらせようとするものである。この分析では、既存の統計資料で把握できる家族類型や住宅所有関係といった情報を使用するだけでなく、それでは把握できない出身地、収入、所属組織、地域活動、住宅の特徴といったより詳細な情報をアンケート調査などによって収集して使用する。ある場所の居住者特性は、ある人口集団のある場所への居住地移動の結果、または、ある人口集団のある場所への居住地移動に影響を与える要因を暗に示すものであり、居住地移動についての情報と対応することで、対象の人口集団の居住地移動の背景について検討するための根拠になる（由井 1999）。

③居住地選択の分析は、対象の人口集団を構成する個々人が居住地移動するときの意思決定過程を明らかにしようとするものである。この分析は行動地理学の空間選択研究の中に位置づけられ、「空間認知→空間選好→実際の行動」の図式でみたところの空間選好に着目するものである（若林 1985; 岡本 2000）。居住地選択における意思決定過程の捉え方は、基本的には Brown and Moore（1970）の行動論的二段階モデルに依拠している。行動論的二段階モデルとは、空間選好の過程、すなわち居住地を選好する過程が転居の決断と新居の選択という 2 つの段階で進行することを示すものである。ここで仮定される移動者は、住宅特性と場所特性について自らが形成した住宅ニーズに基づいて現住居や近隣環境を評価し、住宅ニーズとそれらとの不一致からくるストレスに耐えられなくなったときに転居を決断する。それに続いて、自らの住宅ニーズに照らして、自らのメンタルマップに基づいて願望地域（または選好空間、移動者が住んでもいいと思う範囲）を設定し、その範囲で新居を探索し、評価し、決定する。

日本において行動論的二段階モデルを踏襲して居住地選択における意思決定過程を分析した研究として、千葉ニュータウンの戸建住宅の居住者を対象にした伊藤（2001）や水戸市中心部や幕張ベイタウンの分譲マンションの居住者を対象にした久保（2008, 2010）がある。

これらの研究は、移動者の探索行動、つまり移動者が願望地域を設定し、その範囲で候補となる物件を探す行動を分析しているが、日本でこのような探索行動を実際に分析した研究は上記の研究を除けば少数である。居住地選択を分析した日本の研究の多くは、移動者の探索行動について問わずに、あるいは予察的に考察するにとどめて、探索の前後にある転居の決断の理由と新居の選択の理由に的を絞って分析している。そのような研究として、広島市や福岡市の中高層集合住宅の居住者を対象にした由井（1987, 1989）、東京大都市圏のシングル女性や就業女性を対象にした一連の研究（神谷ほか 1999; 木下ほか 1999; 若林ほか 2001; 中澤 2003）、東京都港区の居住者を対象にした矢部（2003）、福岡市中央区の居住者を対象にした長沼・荒井（2010）、東京都江東区豊洲の超高層住宅の居住者を対象にした小泉ほか（2011）などがある。

居住地選択を分析した日本の研究が探索行動をあまり重視しなかった理由には、資料の制約もあるだろうが（由井 1987）、英語圏の研究動向を踏まえていたことがあると考えられる。すなわち日本で居住地選択の分析が盛んになった 1990 年代以降には、すでに英語圏の行動地理学では、行動主体の意思決定過程の研究が下火になっていた。特に居住地選択については、居住地選好と実際の居住地移動との乖離が指摘されたこともあって、移動主体の意思決定過程よりも移動主体に対する制約が重視されるようになっていたのである（若林 1985; 谷 1999; 岡本 2000）。移動主体に対する制約とは、移動主体が形成した住宅ニーズの完全な状態での実現を阻害するものである。たしかに居住地選択を分析した日本の研究の多くは、それと明記しているわけではないが、転居の決断の理由や新居の選択の理由を分析することによって移動主体の住宅ニーズを理解するとともに、それに対して制度、情報へのアクセス性、住宅立地、住居費といった外的制約がどのように作用しているかを理解しようとしているように見受けられる。

④移動経歴の分析は、対象の人口集団が現住居に着地するまでにどのようなタイミングでどのように居住地移動してきたかを明らかにしようとするものである。その企図するところは、個人の一生を空間的な軌跡として描き出すことにあり、個人が一生のうちに段階的に経験するイベントによって、その人のある場所からある場所への居住地移動を説明することにある。日本では渡辺（1978）などの研究が、早くも個人のライフステージの変化がその人の居住地移動を規定するという視点を取り入れていたが、このような初期の研究は、既存の統計資料を用いて単発の居住地移動を分析し、その傾向が年齢や家族類型によって異なることを示すにとどまっていた。したがって、ライフステージの変化と居住地移動を縦

断的に結び付けたデータを用いていたわけではなく、また、個人が一生のうちに経験するイベントの性質やタイミングがその人の年齢やその人がある年齢を迎えた時点での社会情勢に大きく左右されうることを考慮していなかった（中澤・川口 2001）。この問題をクリアするために、移動経歴の分析は、同時出生集団（コーホート）に着目する。そして、その個々人の居住地移動の連続をライフコースに沿って縦断的に整理し、そうして束ねられた集団的経験としての移動経歴が年齢規範や時代背景から受ける影響を考察する（谷 1997; 中澤 2019）。このようにして個人の居住地移動の外的要因を考慮しているのは、先述のように居住地選択における意思決定過程の分析が移動者の能動的側面を過度に重視しているという批判を受けてのことである。居住地移動の説明に際して、居住地選択に対する制約や住宅ニーズの形成に対する歴史的・社会的影響といった移動者の受動的側面を重視するのが移動経歴の分析の特徴である。

日本において移動経歴を分析した先駆的研究として、高蔵寺ニュータウンの戸建住宅の居住者を対象にした谷（1997）と東京大都市圏に転入した長野県出身者を対象にした中澤・川口（2001）があり、両研究は対象者の移動経歴が大都市圏の構造変化に関与していることを明示した数少ない研究である。ほかにも、埼玉県川越市に居住する家族形成者を対象にした川口（1997a）、埼玉県越谷市に居住する高齢者を対象にした川口（1997b）、福岡市中央区の居住者を対象にした長沼・荒井（2010）、幕張ベイタウンの分譲マンションの居住者を対象にした久保（2010）、東京大都市圏に居住する団塊ジュニア世代を対象にした中澤ほか（2012）、成田ニュータウンの居住者を対象にした久保（2015）などの研究が移動経歴を分析している。

## 2. 少産少死世代を対象にした居住地移動研究

先行研究では、少産少死世代が大都市圏内部において多産少死世代ほど画一的な居住地移動をしなくなっていることが指摘されている。東京大都市圏における団塊ジュニア世代、特に東京大都市圏出身者の移動経歴を分析した研究では、多産少死世代とは対照的に少産少死世代が郊外を発地とする移動、つまり郊外間の移動や郊外から中心都市への移動をするようになっていることが明らかにされている（中澤ほか 2012）。また、東京大都市圏内部の移動流を分析した研究では、1990年代後半以降に都区部から郊外への移動が減少し、都区部内部での移動が増加するようになっていることが明らかにされている（矢野 2004; 江崎 2006）。

このような少産少死世代の居住地移動の背景として指摘されるのは、大都市圏内部での居住地移動がライフサイクルよりもむしろ個人の家族形成、就業、親世代との関係などに関するライフスタイルの選択によって規定されるようになったことである（川口 2015）。1960年代以降の出生者では、それ以前の出生者にみられた20歳代から30歳代にかけての郊外への分散が不明瞭になっており、同じ30歳代であっても配偶関係、子の有無、妻の就業状況によって居住場所が分化していることが分かっている（川口 2007; 中澤 2010）。また、多くの研究で指摘されるように、1960年代以降に出生した者には大都市圏、特に郊外で出生した者が多く、「郊外第二世代」と呼ばれる彼らの居住場所の選択肢には親世代との同居や近居が含まれるようになっている（稲垣 2003; 中澤 2003; 中澤ほか 2008; 中澤ほか 2012; 青井・中澤 2014; 中澤 2019）。一方、特に東京大都市圏では先述のようにバブル経済期と1990年代後半以降に対非東京大都市圏の転入超過が生じており、少産少死世代においても依然として東京大都市圏に転入し続ける非東京大都市圏出身者は、東京大都市圏内部で親世代の居住場所に左右されずに居住地移動している。中心都市の居住者が従来のように郊外に転出せず中心都市に滞留する選択をできるようになった背景には、多産少死世代が移動を担った高度成長期と比較して少産少死世代が移動を担う1990年代後半以降には、非大都市圏から大都市圏への転入者数が大幅に減少し、中心都市の住宅需要が緩和されたこともあるといわれる（谷 2007）。

従来の居住地移動研究は、少産少死世代の中でも特に女性の未婚単独世帯の動向に着目してきた。この理由は、妻でも母でもない彼女たちは戦後日本の家族形成規範から逸脱する存在、すなわち多産少死世代において「標準世帯」とみなされた夫婦と子供からなる核家族とは異なるライフコースを構築して行動する主体であり、大都市圏の構造変化を導く可能性を有していると考えられてきたためである。このような問題意識のもとで、一連の研究は女性の未婚単独世帯の居住地選択を明らかにしてきた（若林ほか編 2002; 由井ほか編 2004; 由井編 2012）。

実証的研究から得られた知見としては、大都市圏在住の女性の未婚単独世帯に共有される住宅ニーズがあることが挙げられる。1986年の「男女雇用機会均等法」の施行以降、日本における就業女性の増加は高学歴・高収入のエリートと低賃金のパートタイマーとに分かれて進んできた（吉田 1993）。大都市圏ではホワイトカラー従事者、サービス労働従事者、フリーターなど多様な職業階層の未婚女性が居住地選択やジョブサーチの主体になっている（木下ほか 1999; 中澤 2003; 木下 2012）。しかし、ことに居住地の選好に関して、未婚

女性は、その経済状況にかかわらず、職場からの物理的・時間的距離の近さ、鉄道駅からの距離の近さ、治安の良さといったニーズを持っていることが明らかにされている（木下ほか 1999; 若林ほか 2001）。また、女性は男性と比較して物的水準の高い住宅を要求し、場所のもつ雰囲気やイメージといった主観を重視する傾向があることが指摘されている（中澤 2006b）。結果として、大都市圏における女性の未婚単独世帯の分布は男性の未婚単独世帯の分布と比較して中心都市に集中していることが分かっている（若林ほか 2001; 中澤 2006b）。彼女たちの居住場所や居住形態は各人の住居費負担力によって異なるが、いずれの場合であっても、それらの選択の背景には可能な限り自分好みの日常生活を営もうとする未婚女性の選好がある（由井 2003）。

このような居住地選択に関連して、特に 1990 年代後半以降には住宅の購入が大都市圏における未婚女性の選択肢の 1 つとして数えられるようになった。これを受けて、女性の未婚単独世帯を対象にした研究は、住宅取得者の動向にも着目してきた（神谷ほか 1999; 若林ほか 2001; 中澤 2003）。先行研究では、大都市圏で住宅購入した未婚女性の特徴として、主に 30～40 歳代であること、必ずしも高所得者層に限定されず、月々の住宅ローン返済額を民間賃貸住宅の家賃と同程度に収めていること、面積の広さ、設備の充実、老後のための資産形成を購入理由としていることが指摘されている（由井 2003; 久保 2015）。1990 年代後半以降の住宅ローンの減税や民営化、そして現在まで続く低金利状態は彼女たちの住宅取得を後押しすることになった（中澤 2006a）。また、民間デベロッパーがコンパクトマンションと呼ばれる投資用のワンルームマンションよりも広く、充実したキッチンや水回りを有する物件を販売するようになったことは住宅購入希望者の選択肢の幅を広げた（久保・由井 2011）。

高度成長期頃から 1980 年代にかけての大都市圏における住宅購入者層の大部分は夫を主な稼得者とする核家族であり、したがって、当時マイホームと呼ばれて取得が盛んに目指された持ち家とは事実上男性の所有物を指していた（平山 2009; 山本 2014）。一方で、未婚女性は貯蓄を頭金にして自分名義の融資を受けて住宅を購入しており、彼女たちにとっての持ち家は自らのライフスタイルを実現するための住まいであり、かつ自身の将来を保障する財産である（若林ほか 2001; Kubo 2020）。

ここで英語圏の研究に目を向けると、多くの研究が未婚単独世帯のインナーシティへの居住地移動がジェントリフィケーションの一部をなすことを指摘してきた（Rose 1984; Smith 1987; Mills 1988; Bondi 1991; Warde 1991; Lees 2000）。彼らはヤッピー（yuppie : young

urban professionals) やニューミドルクラスと呼ばれる金融・保険・不動産業や専門サービス業の専門・技術、管理職に従事する高収入のエリートである。インナーシティは、彼らの消費志向を反映した商品やサービスを提供する場所へと変化し、消費主義のライフスタイルに合致する居住場所として選択されている (ズーキン 2013)。こうしたエリートの未婚単独世帯の中には新築のコンドミニアムを購入する者もあり、女性の未婚単独世帯を対象にした研究では、彼女たちの購入理由として資産形成、セキュリティ、職場やレジャーなどとの近接の3点が指摘されている (Kern 2010)。

特に 2000 年代以降の研究は、エリートに限られない若年層の未婚単独世帯がインナーシティに居住地移動するようになっていること、しかもそれが従来のジェントリフィケーションの舞台である北米や英国の大都市圏だけでなく、ベルギーやオランダなどの大都市圏でも確認されるようになっていることを明らかにしている。キャリア初期の彼らの収入は富裕層ほど高くなく、彼らは結婚や収入安定に至る前のライフコースの過渡的段階の居住場所として一時的にインナーシティを選択している (Van Criekingen and Decroly 2003)。その理由は、都心近くに住むことが彼らの余暇活動のニーズに合致していて、家賃の手頃な住宅がインナーシティに集中しているためである (Van Criekingen 2009)。このような若年層の未婚単独世帯のインナーシティへの居住地移動は、近隣の建造環境の更新や住民年齢の若返りに資するものの、必ずしも近隣の富裕化に帰結しないといわれている (Van Criekingen and Decroly 2003)。ただし、その後の彼らの昇給によっては、時間の経過とともに近隣の民間賃貸住宅の家賃が上昇しうること (Van Criekingen 2010) や、近隣の所得階層が上昇しうること (Hochstenbach et al. 2015) が指摘されている。

英語圏の大都市圏において未婚単独世帯がインナーシティに居住地移動するようになった背景には個人のライフコースの変化がある。多くの研究で指摘されるように、「第2の人口転換」によって出現した未婚期の長期化、大学進学者の増加、女性の社会進出といった新たなライフステージは、都心居住を志向する個人を増やし、個人の移動経歴における都心居住を一般的なものにした (Buzar et al. 2005; Buzar et al. 2007; Hochstenbach and Van Gent 2015; ホフステンバッハ・ボータマン 2020)。また、労働の専門化や雇用の不安定化といった経済的变化も背景にはあり、未婚単独世帯などのインナーシティへの居住地移動を労働力の移動として捉える必要があることが指摘されている (Gourzis et al. 2019)。

このように、英語圏の研究はジェントリフィケーションの解明を課題にしながら未婚単独世帯の居住地移動を理解してきた。ジェントリフィケーションはインナーシティへの居

住地移動とインナーシティの物理的・社会的変容を一連のプロセスとしてあらわす現象であり、この意味では再都市化や人口の都心回帰と同義である（成田 1995）。ただし、ジェントリフィケーションには階級闘争の側面があり、特にマルクス主義地理学のアプローチはインナーシティを介した資本の循環や、インナーシティの利用と私的所有をめぐる階級間の境遇の差異に着目している（Smith 1979）。このアプローチが労働者階級の低所得者層の集住する地区を対象にしたり、新中間層の転入やそのための住宅開発と旧来の住民の転出との関係を、つまり立ち退きの過程を分析したりするのは、このためである。また、マルクス主義を標榜したり、マルクス主義地理学のアプローチを直接援用したりしていない研究であっても、その多くはインナーシティの社会集団の経済的地位に注意を払っている（Rose 1984; 藤塚 1994, 2017a, 2017b; 鯨坂ほか 2014; 上野・中野 2017）。

したがって、ジェントリフィケーションには人口の都心回帰以上の含意があるが、いずれにせよ英語圏のジェントリフィケーション研究は未婚単独世帯の居住地移動が大都市圏の構造変化に関与していることを明示してきた。その一方で、日本の研究は都心区に流入した未婚単独世帯の居住地移動の実態を明らかにしておらず、それが人口の都心回帰という大都市圏の構造変化にどのように関与しているかは十分に検討されていない。

### 3. 1990年代後半以降の都心転入者を対象にした居住地移動研究

これまでに得られた知見として重要なのは、子育て世帯をはじめとした核家族世帯が1990年代後半以降の都心区の人口増加に量的に寄与していることである。このことは、国勢調査の結果を資料とした世帯増加数の分析によって明らかにされている（宮澤・阿部 2005; 富田 2015）。背景として指摘されているのは、2000年代以降に都心区やその周辺区の湾岸エリアで核家族世帯向けの面積の広い住戸を含むタワーマンションの分譲住宅が供給増加となったことである（小泉ほか 2011; 山口 2012; 久保 2015）。都心区における公的賃貸住宅の供給増加が核家族世帯の増加に寄与したとする指摘もある（矢部 2003）。また、特に子育て世帯が都心区を居住地として選択するようになった背景としては、結婚後の就業継続を志向する女性の増加が指摘されている（川口 2015）。郊外居住の妻は子の送迎のために都心周辺でのフルタイム就業と育児との両立を断念せざるを得なかったのに対して（岡本 1995）、都心居住の妻はそれを叶えていた（矢部 2014）。結果として、東京大都市圏の都心区にあたる中央区と港区の出生率は東京都の中で最も高い値を示しており（矢部 2015）、都心区は女性が育児期のフルタイム就業というライフスタイルを実現しうる場所へと変貌



を遂げている。

都心区の人口増加に量的に寄与しているのは核家族世帯だけではない。1990年代後半以降の都心区では、世帯別には単独世帯が、年齢別には男女ともに30歳代が最多の増加を示していることが分かっている(富田 2015)。この結果からは、未婚単独世帯の顕著な増加がうかがえる。実際に、東京都港区の住民を対象にしたアンケート調査では、分譲マンション居住世帯の最多となる37.0%を占めるのが65歳未満単独世帯であり、その8割が女性であるという結果が得られている(矢部 2003)。

1990年代後半以降の都心区では、多くが賃貸利用されるワンルームマンション(川崎 2005; 上野 2017; 藤塚 2017a)や、コンパクトマンションの分譲住宅(久保・由井 2011; 谷・春原 2020)が供給増加となっており、多様な所有形態や物的水準の住宅が単独世帯の流入の受け皿になってきた。しかし、1990年代後半以降の都心転入者を対象にした先行研究は、都心区に立地する民間賃貸マンションや分譲マンションの居住者の構成を示すことはあっても(矢部 2003; 鯨坂ほか 2014; 富田 2015; 上野・中野 2017)、それらに入居する未婚単独世帯の属性の詳細や移動経歴について明示してこなかった。彼らの居住地移動の実態は十分に明らかにされているとはいえないのである。

### III. 本研究の課題

#### 1. 未婚単独世帯は中心都市でどのように居住分化しているか

本章の第I節で述べたように、未婚単独世帯は広く中心都市で増加している。バージェスの同心円地帯モデルを仮定した場合、中心都市は、中心業務地区と遷移地帯を内包する都心区と労働者住宅地帯の性格を有する都心周辺区の2つの地域に大別できる。中心都市に広く分布する未婚単独世帯の一部が都心区に居住しているのであれば、都心区(遷移地帯)に居住する未婚単独世帯と都心周辺区(労働者住宅地帯)に居住する未婚単独世帯は同一の社会集団といえるかどうか、両者は何を共有していて何を異にしているかを吟味する必要がある。それというのも、1990年代後半以降の大都市圏では経済的地位の同心円構造化が指摘されており(浅川 2006; 小泉 2010; 豊田 2012; 中澤 2016)、都心区、都心周辺区、郊外では居住者の経済的地位に差が生じている。特に都心区では専門サービスや対事業所サービスの拡大を背景としたホワイトカラー従事の高所得者層の増加が指摘されている(藤塚 2017a, 2017b)。したがって、経済的地位に起因する中心都市を範囲とした未婚単独世帯の居

住分化が生じている可能性がある。

中心都市を範囲とした未婚単独世帯の居住分化について考えるとき、未婚単独世帯の居住場所の分化とあわせて、居住形態の分化にも着目することが重要である。なぜなら、多くの研究で指摘されるように、住宅の物的水準や使用の仕方によって分けられる居住形態、とりわけ持家か借家かによって区別される住宅所有関係は、居住者のライフコースの選択や経済的地位を色濃く反映しており、居住形態の異なる者はそれぞれ異なる社会集団に属する者としてみなされているからである (Rex and Moore 1967; Saunders 1984; Clapham 2002; Hirayama and Ronald 2008; Ronald and Hirayama 2009; Hochstenbach and Arundel 2021)。たとえば、かつての多産少死世代において、借家の居住者はライフコースの過渡的段階にいる者として、持家の居住者は家族形成行動を終えて長期勤続によってキャリア形成した者としてみなされてきた。一方、少産少死世代では、ライフステージと居住形態とがよく対応していた多産少死世代とは異なり、先述のように未婚者が住宅を購入するようになっている (Druta and Ronald 2018)。また、未婚単独世帯の中には新たにシェアハウスと呼ばれる借家で居住する者が現れており、そのような者は、住宅の1部屋または1つのベッドを借りて単独世帯を形成しながら、ひとつ屋根の下で同居する他人と共同生活している (Ronald et al. 2018; Druta and Ronald 2020)。このように、多産少死世代と比較して少産少死世代では未婚単独世帯の居住形態が多様化しており、居住形態の異なる未婚単独世帯を同じ社会集団としてみなすことはできない。

未婚単独世帯の居住地移動について、先行研究は中心都市の民間賃貸住宅居住者と中心都市の持家居住者を対象にしておおよそ明らかにしている (神谷ほか 1999; 木下ほか 1999; 若林ほか 2001; 中澤 2003; 由井 2003)。したがって、残された課題は、未婚単独世帯の居住地移動について、都心区の民間賃貸住宅居住者と都心区の持家居住者を対象にして明らかにすることである。また、少産少死世代の未婚単独世帯の多様な居住地選択を理解するためには、従来とは異なる新たな居住形態に着目することが重要である。そこで本研究は、上記2つの都心区の居住者に加えて、都心周辺区で増加がみられるシェアハウスの居住者を事例として取り上げ、その居住地移動の特徴を明らかにする。

## 2. そのほかの都心居住者の居住地移動と比較して都心区に居住する未婚単独世帯の居住地移動にはどのような特徴があるか

先行研究で指摘されたように、1990年代後半以降の都心区では未婚単独世帯のほかにも

子育て世帯や夫婦のみ世帯といった核家族世帯が居住するようになっている。したがって、未婚単独世帯の居住地移動と人口の都心回帰との関係をより説得力のあるしかたで明らかにするためには、居住地移動と人口の都心回帰との関係について未婚単独世帯とそのほかの世帯とを比較することが肝要である。そこで本研究は、移動の規模、居住者特性、居住地選択理由の3点について両者を比較する。

移動の規模については、1990年代後半以降の都心区における世帯増加数から判断できる。先行研究は、都心区における年齢別、性別、家族類型別、職業別の人口増加数や世帯増加数を明らかにしてきたが（宮澤・阿部 2005；富田 2015）、家族類型と住宅類型ごとにみた世帯増加数を明示してこなかった。そこで本研究は、民間賃貸住宅居住または持家居住ごとにみた単独世帯の増加数を示すとともに、それらをそのほかの世帯の増加数と比較する。

居住者特性については、居住者の詳細な属性から判断できる。先行研究は未婚単独世帯の詳細な属性を明示してこなかった。そこで本研究は、民間賃貸住宅居住の、および、持家居住の未婚単独世帯の詳細な属性を示すとともに、それらを未婚単独世帯以外の世帯の属性と比較する。

居住地選択理由については、一般的な都心居住のメリットとして①雇用の集積、②中心機能の集積、③公共交通の整備の3点が指摘されている（富田 2015）。ただし、先述のように、特に女性は住宅の物的水準や地域のイメージといった利便性の論理に回収されない特有のニーズを持っている。また、民間事業者は販売物件のクオリティや「都心に住む」ことについて購入者と非購入者との差異を訴求するといわれている（祐成 2008；山本 2014；スミス 2014；町村 2017）。そして、バブル経済崩壊以降の地価変動の地域差が背景になって住宅購入が資産形成を必ずしも意味しなくなった昨今の状況下において（平山 2020）、未婚単独世帯の都心区での住宅購入には自らの老後を見据えた資産形成の面もあることが予想される（由井 2003；久保 2015）。したがって、都心居住者の居住地選択理由は職住近接のような利便性だけに還元されない可能性がある。

### 3. 多産少死世代の居住地移動と比較して少産少死世代の居住地移動にはどのような特徴があるか

かつての多産少死世代の移動経歴は郊外化に大きく関与していた。このことから、大都市圏の構造変化が郊外化の局面から人口の都心回帰の局面に移行した背景には、多産少死世代から少産少死世代にかけての移動経歴の変化があるとみるべきである。

これまで述べてきたように、少産少死世代のある年齢時点での家族的地位は多産少死世代のそれに比べて多様化しており、少産少死世代の一生涯の移動経歴は「その人がどのライフステージをどのくらいの期間過ごしたか」によって多様であることが予想される。このため、少産少死世代の移動経歴を明らかにしようとしたとき、多産少死世代を対象にした従来の研究のようにライフコースの終盤にいる者、つまり高齢者や育児終了者を対象にして調査時点からさかのぼって移動経歴をたどったとしても、そこにある種の共通点を見出すのは難しい。

たとえば、調査時点で郊外に居住する 50 歳の既婚の郊外出身者がいるとして、彼の移動経歴は未婚期の長さによって異なる可能性がある。彼が 30 歳のときに結婚していたならば、その移動経歴に中心都市を発地または着地とした居住地移動は含まれていない可能性が高い。なぜなら、30 歳代の既婚の大都市圏出身者の大半は結婚直前まで親と同居しており（中澤ほか 2012）、少産少死世代の 30 歳代の既婚者は郊外に居住する傾向があるためである（川口 2015）。一方、彼が 40 歳のときに結婚していたならば、その移動経歴に中心都市を介した居住地移動が含まれている可能性は先の場合よりも高くなる。なぜなら、彼が 30 歳代までの未婚期のすべてを郊外の実家で過ごすとは限らず、未婚単独世帯は中心都市に居住する傾向があるためである。

このように考えてみると、多産少死世代と少産少死世代の間でライフステージと居住場所の対応関係が大きく変化していないのであれば（矢野 2004; 川口 2015）、むしろ特定のライフステージの期間中の移動経歴に着目することで、世代間の移動経歴の変化を捉えられるのではないか。多産少死世代から少産少死世代にかけて特に未婚期のライフステージが長期化しており、それとともに未婚期の移動経歴が変化している可能性がある。未婚期の移動経歴について、その期間の短い多産少死世代と長い少産少死世代とを比較し、両者の共通点と相違点を見つけることができれば、それらを根拠にして未婚期の長さに規定される移動経歴を検討できると考えられる。

移動経歴を分析した従来の研究は、それが多産少死世代を対象にしたものであっても、少産少死世代を対象にしたものであっても、必ずしも世代を考慮しているわけではないものも、ライフイベントを居住地移動の契機とみなして、ライフステージ間の居住地の変化に着目してきた（渡辺 1978; 谷 1997; 川口 1997a, 1997b; 中澤・川口 2001; 長沼・荒井 2010; 久保 2010, 2015; 中澤ほか 2012）。このような研究は、特に未婚期の居住地移動について十分に検討してこなかったといえる。また、女性の未婚単独世帯や郊外第二世代の未婚者の居

住地選択を分析した研究、つまり未婚期の居住地移動に着目した研究は、移動の距離や方向、そして回数について、未婚者の間に共通点を見出しているとはいえない(若林ほか 2001; 稲垣 2003; 中澤 2003)。

しかし、未婚者の居住地移動は、当然ながら結婚や出産といったライフイベントをその契機にしておらず、また、現在のように晩婚化が進み、未婚期が長期化すれば、未婚者はその分だけ離家、進学、就職といったイベントを契機としない居住地移動を重ねていることも考えられる。そして、そのような居住地移動には一定の指向性をもつものがある可能性がある。要するに、多産少死世代から少産少死世代にかけて延長した未婚期というライフステージの中にこそ、世代間の居住地移動の傾向の変化があり、それが1990年代後半以降の人口の都心回帰と呼ばれる大都市圏の構造変化の背景にあると予想できるのである。そこで本研究は、特に未婚期の居住地移動に着目して、それを世代間で比較する方法をとる。大都市圏の構造変化の鍵となる主体に着目するというこの方法が、本研究のオリジナルな点である。

次章以降に明らかにしていく未婚単独世帯の移動経歴は、家族形成者の移動経歴や親同居を続ける未婚者の移動経歴といった数ある少産少死世代の移動経歴の1つに過ぎない。したがって、それによって多産少死世代から少産少死世代にかけての居住地移動の変化のすべてを説明できるものではない。とはいえ、先述のように中心都市では単独世帯の増加数がそのほかの世帯の増加数に比べて卓越していること、また、未婚単独世帯の増加数は大都市圏の中でも中心都市で卓越していることから、少なくとも人口の都心回帰の背景になるような世代間の移動経歴の変化は、少産少死世代の未婚単独世帯に着目することで検討できると考えられる。

## 第3章

### 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住地移動

#### I. 本章の目的と手順

#### II. 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の移動の規模

1. 東京都区部における年齢別の人口増減と純移動
2. 東京都心3区における居住形態別の世帯増減

#### III. 東京都中央区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住者特性と居住地選択理由

1. 対象地域とアンケート調査の概要
2. 分析対象者の居住者特性
3. 分析対象者の現住居とその選択理由

#### IV. 東京都中央区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の移動経歴

#### V. 考察

1. 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の移動の規模の特徴
2. 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住地移動の特徴
3. 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住地移動からみた東京圏における人口の都心回帰の背景

#### VI. 本章のまとめ

## I. 本章の目的と手順

本章の目的は、東京都心3区（千代田区・中央区・港区）の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯を対象にして、移動の規模、居住者特性、居住地選択理由、移動経歴を明らかにし、対象者の居住地移動が人口の都心回帰とどのように関係しているかを考察することである。

大都市圏の都心区では1990年代後半以降の分譲マンション供給の増加が耳目を集めてきた。先行研究では、タワーマンションと呼ばれる超高層の分譲マンションが東京都心3区やその周辺区の湾岸エリアで新たに増加していることや（Lützel 2008; 山口 2012; 小泉ほか 2011）、コンパクトマンションと呼ばれる小規模の分譲マンションが都心5区（都心3区・新宿区・渋谷区）を中心に増加していることが指摘されている（久保・由井 2011）。ミクロスケールでの分析もあり、東京都中央区では分譲マンションが場所によって異なる建物規模や面積で供給されていることが明らかにされている（上野・中野 2017; 谷・春原 2020）。都心区で分譲マンション供給が増加した背景としては、バブル経済崩壊後の地価下落と経済的不況による企業の不動産処分によって、マンション開発のための土地が供給増加となったことが指摘されている（富田 2015）。都心区に分譲マンションは家族類型の点多様な世帯の居住選好に合致しており（鯨坂ほか 2014）、時の金融政策は彼らの住宅取得を後押ししてきた（久保 2015）。

こうした状況を受けて、1990年代後半以降の都心区や都心周辺区への転入者を対象にした居住地移動研究が明らかにしてきたのは、主に分譲マンション居住者の動向だった。たとえば、矢部（2003）は、東京都港区の分譲マンションの居住者を対象にアンケート調査を実施し、居住世帯の最多である37.0%を65歳未満単独世帯が、次いで27.6%を65歳未満夫婦のみ世帯が占めていること、両世帯は65歳未満夫婦と子供からなる世帯と比較して都心区から離れた地域から港区に転入する傾向があること明らかにしている。また、小泉ほか（2011）は、東京都江東区豊洲の超高層マンションの居住者を対象にアンケート調査を実施し、居住世帯はファミリー世帯、子育て卒業世帯、夫婦のみ世帯、シングル世帯の順に多いこと、特に夫婦のみ世帯の8割、ファミリー世帯の7割が東京23区からの転入者であること、子育て世帯を除くすべての家族類型で前住地からの転出理由の第1位が資産形成であることを明らかにしている。そして、富田（2015）は、大阪市都心区（北区・中央区・浪速区）の分譲マンションの居住者を対象にアンケート調査を実施し、居住世帯の最多である33.8%を夫

婦のみ世帯が、次いで 31.5%を単独世帯が、21.9%を夫婦と子供からなる世帯が占めていること、単独世帯の 62.3%を女性が占めていること、主な購入理由は職住近接、交通利便性の高さ、マンションの物的水準の高さであること、購入理由について 30 歳代～50 歳代の女性単独世帯と夫婦と子供からなる世帯を比較したとき両者に違いはないことを明らかにしている。

このように、都心区に分譲マンション居住者の動向については調査研究の蓄積がある一方で、民間賃貸マンション居住者の動向については等閑視されている。バブル経済崩壊後の東京都の中央区と港区では土地所有者が賃貸住宅供給による長期的な資産運用を好む傾向があるといわれており（久保 2015）、特に中央区では住宅附置義務制度や用途別容積型地区計画などの政策を背景としたワンルームマンションの増加が指摘されている（川崎 2005; 上野 2017; 藤塚 2017）。これらを鑑みれば、民間賃貸マンションが新たな都心居住者の受け皿となっていることは十分考えられる。

現在の東京都区部では、20 歳以上の未婚者の 50.3%が単身で暮らしており、彼らの住居の 68.0%が民間賃貸住宅である<sup>1)</sup>。つまり、民間賃貸住宅での単身居住が都区部で暮らす未婚者の典型的な居住形態であることは、かつての郊外化時代（渡辺 1978）から変わっていない。したがって、都心 3 区の民間賃貸マンションの居住者には未婚単独世帯が多い可能性がある。そして、彼らの移動経歴が郊外化時代の多産少死世代と比較して変化していると考えれば、そのことが人口の都心回帰に關与している可能性がある。

民間賃貸マンション居住者について、居住者の構成が示されることはあっても（上野・中野 2017）、居住者の居住者特性や移動経歴が明示されることはなかった。そこで本章では、民間賃貸マンション居住者が人口の都心回帰の主要な担い手なのではないかという仮説のもとで、特に東京都心 3 区の民間賃貸マンション居住者に的を絞って分析を行う。

分析の手順は次のとおりである。まず、人口の都心回帰が中心都市というスケールで生じている以上、中心都市で増加したのはどのような人口集団であり、当該集団の増加が都心区ではどの程度生じているかを示す必要がある。先行研究では、東京都区部を範囲とした人口回復の要因として 20 歳代以上の転出減少が指摘されており、特に 25～39 歳の郊外への転出減少と郊外からの転入増加が顕著であることが明らかにされている（江崎 2006）。しかし、都心 3 区の人口回復に寄与した人口集団が個人のレベルでどのような住宅に居住するのかは明らかにされていない。そこで、国勢調査の結果をもとに都区部の年齢別の人口増減数を分析し、都区部で顕著な増加を示す人口集団の年齢を特定する。そして、当該集団の区別の



増減数を比較する。同様に、転出減少という都区部を範囲とした人口移動の傾向が都心3区でどの程度表れているかを吟味する必要がある。そこで、国勢調査の結果を使用して都心3区と都心3区を除く都区部の純移動数を比較する。ここまでの第II節第1項の分析内容である。

続く第II節第2項では、都心3区の人口回復に寄与した人口集団の住宅を明らかにする。そのために、国勢調査の結果を使用して都心3区に分譲マンション居住世帯と民間賃貸マンション居住世帯の増加数を年齢、家族形態、職業に分けて比較する。ここまでの第II節を通した分析の主眼は、都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の移動の規模を明らかにすることである。

第III節では、アンケート調査の結果を使用して、中央区の民間賃貸マンション居住者の居住者特性と居住地選択理由を明らかにする。この節では、分析対象にした単独世帯の男女別および配偶関係別に示した属性、現住居の月額家賃、現住居の選択理由を分析する。

第IV節では、アンケート調査の結果を使用して、中央区の民間賃貸マンション居住者の移動経歴を明らかにする。ここでは、第3節までの結果を踏まえて25～39歳の未婚単独世帯を分析対象にした。

第V節では、分析結果をもとに都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住地移動の特徴を明らかにするとともに、それと人口の都心回帰との関係について考察する。最後に第VI節では、本章の結論と限界を示す。

## II. 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の移動の規模

### 1. 東京都区部における年齢別の人口増減と純移動

表3-1は、都区部のコーホート別人口の増減数を示したものであり、都区部における年齢別の社会増減を推察できるものである。これをみると、1985～1990年および1990～1995年には、10～14歳から15～19歳に移行するコーホートと15～19歳から20～24歳に移行するコーホートが増加し、25～29歳以降の年齢に移行するコーホートが減少している。特に25～39歳の年齢層の減少が著しく、1995年以前の都区部の人口減少を担っていたのは主に25～39歳の年齢層だったと判断できる。

この傾向は1995～2000年に変化をみせており、この期間に20～24歳から25～29歳に移行する団塊ジュニア世代はその前の世代と異なりほぼ減少していない。そして、2000～2005

年以降には、25～29歳以降の年齢に移行するコーホートの一部が増加しており、特に25～39歳の年齢層は一貫した増加を示している。一方で、15～19歳と20～24歳の年齢層の増加傾向には1980年代から変化がない。したがって、都区部における1995年以降の人口増加への転換は、団塊ジュニア世代以降の世代が25～39歳時点で増加するようになったためだといえる。しかも、2005～2010年以降には都区部の人口増加数に対する25～39歳の寄与率が上昇している<sup>2)</sup>。

このような人口変化は都区部の中で均等に生じているのだろうか。表3-2には2010～2015年における20～69歳の5歳階級別コーホートの増減を東京大都市圏の地域別に示した。15～19歳→20～24歳については郊外を含む東京大都市圏の全域で増加がみられ、この増加は進学や就職をきっかけにした非東京大都市圏からの転入者によるものであると判断できる。先述の1990年代後半以降に都区部で増加に転じた20～24歳→25～29歳については、都心区から離れた周辺区での増加数が多いが、都心3区を含む都区部の3地域で増加がみられる。同様の25～29歳→30～34歳と30～34歳→35～39歳については、都心3区と都心3区を取り囲む周辺区の増加数がその他の周辺区の増加数を上回っており、特に都心3区では、30歳代の増加数について都区部に対する寄与率が5割を超えている。40歳代と50歳代については、都区部全体としては減少しているが、そうした中であって、都心3区ではすべての階級が、都心3区を取り囲む周辺区では50歳代前半までが増加している。以上から、都心3区や都心区から近い周辺区は、都区部の人口変化の担い手である20歳代後半から30歳代が顕著に増加した地域であり、それと同時に、東京大都市圏の中では特に40歳代と50歳代が集中している地域でもある。

人口増加数の変化の背景には年齢別人口移動パターンの変化がある。図3-1は都心3区と都心3区を除く都区部における年齢別の純移動数を示したものである<sup>3)</sup>。これをみると、1985～1990年と比較して2010～2015年には、両地域ともに25～39歳の転出数が大幅に減少し、25～29歳が転入超過に転じている。この結果から、都心区や都心周辺区における20歳代後半～30歳代の滞留や転入増加が示唆される。特に都心3区では25～29歳に加えて30～59歳が転入超過を示しており、20歳代後半以降の若年期から中年期にかけての層が都心3区からの転出者を上回る勢いで都心3区に転入するようになってきていることがわかる。1985～1990年の都心3区で25～39歳の転出超過が卓越していることを鑑みれば、都心3区の25～39歳の移動は劇的な変化を遂げたといえる。

25～39歳による都心3区への転入の5割以上は都心3区を除く東京大都市圏内からの転

入である。2015年の国勢調査を資料として都心3区における25～39歳の5年前の常住地をみると、自区内は18.4%、自区を除く都心3区は3.6%、都心3区を除く都区部は33.0%、郊外は23.5%、非東京大都市圏は16.3%、国外は5.2%である<sup>4)</sup>。25～29歳では郊外と都心3区を除く都区部が、30～34歳では都心3区を除く都区部と郊外が、35～39歳では都心3区を除く都区部と自区内が、それぞれ5年前の常住地の上位を占めている。

## 2. 東京都心3区における居住形態別の世帯増減

表3-3には都心3区における分譲マンション居住世帯と民間賃貸マンション居住世帯の属性別の増減数を示した<sup>5)</sup>。これをみると、世帯主がブルーカラー<sup>6)</sup>従事者である民間賃貸マンション居住世帯を除いたすべての項目で世帯数が増加し、分譲マンション居住世帯と民間賃貸マンション居住世帯がほぼ同数の増加となっている。これらの結果からは、1990年代後半以降に都心3区で供給増加となった両マンションが多様な世帯を受け入れてきたことがわかる。

先述の都心3区での転入超過を示す世帯主が25～39歳である世帯の増加数は分譲マンションよりも民間賃貸マンションで多い。世帯主が25～39歳である世帯の寄与率は分譲マンションの26.5%、民間賃貸マンションの51.7%である。一方で、同じく都心3区での転入超過を示す世帯主が40～59歳である世帯の増加数は民間賃貸マンションよりも分譲マンションで多い。世帯主が40～59歳である世帯の寄与率は分譲マンションの46.8%、民間賃貸マンションの33.7%である。

世帯増加数を家族類型ごとにみると、非親族世帯を除く世帯員が複数いる世帯の増加数は分譲マンションで多く、単独世帯の増加数は民間賃貸マンションで多い。世帯員が複数いる世帯と単独世帯がおおよそ同数ずつ増加した分譲マンションに対して、民間賃貸マンションでは単独世帯の寄与率が7割を超えている。世帯主の年齢の分布から判断するに、民間賃貸マンションで増加した単独世帯の多くは未婚者であると判断できる。

世帯増加数を世帯主の職業ごとにみると、分譲マンションと民間賃貸マンションでは、ともに世帯主がホワイトカラー従事者である世帯が最多の増加を示している。世帯主がホワイトカラー従事者である世帯の寄与率は、分譲マンション80.2%、民間賃貸マンション99.3%である。

## III. 東京都中央区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住者特性と居住地選

## 択理由

### 1. 対象地域とアンケート調査の概要

東京都中央区（図 3-2）の人口増加傾向は、東京都心 3 区の人口増加の典型例として位置付けられる。中央区の人口は 1995 年の 63,923 人から 2020 年の 169,318 人へと、この四半世紀で 10 万人以上の増加を示しており、この期間の中央区の人口増加率は都心 3 区の中で群を抜いて高い<sup>7)</sup>。中央区のコーホート別の人口増減については、2010～2015 年の期間に 20～24 歳→25～29 歳が 5,192 人、25～29 歳→30～34 歳が 3,845 人、30～34 歳→35～39 歳が 1,796 人の増加となっている。

中央区は性格の異なる 3 つのゾーンからなる（川崎 2004; 上野 2017; 藤塚 2017）。第 1 ゾーンは、日本橋、八重洲、銀座などが含まれる昭和通り以西の地域である。この地域には、企業本社や商業施設が多数立地しており、東京大都市圏の業務・消費機能が集積している。第 2 ゾーンは、東日本橋、八丁堀、築地などが含まれる昭和通りの東側から隅田川に至る地域である。この地域には、繊維・食品卸売問屋や印刷工場といった小規模な商工業事業所と住宅が混在している。藤塚（2016a, 2017a）は、この第 2 ゾーンをバージェスの同心円地帯モデルでみたときの遷移地帯として位置付けている。第 3 ゾーンは、佃、月島、晴海などが含まれる隅田川以東の地域である。埋立地であるこの地域には、工場や倉庫の用地と住宅地が混在しており、オリンピック選手村などの国家プロジェクトの対象地もある。

国勢調査などの既存統計資料には、出身地や収入といった属性情報が収集されていないだけでなく、居住地移動についての情報が調査時点の 5 年前の常住地を除いて皆無に等しい。そこで本章は、アンケート調査を実施し、その結果を対象者の居住者特性、居住地選択理由、移動経歴を分析するためのデータとして使用した。調査対象者は中央区の人口回復に寄与したと考えられる民間賃貸マンション居住の単独世帯である。

アンケート調査の対象地区については、国勢調査調査票情報を用いた独自集計の結果をもとに、国勢調査の小地域を単位として選定した。具体的には、民間賃貸住宅居住の単独世帯について、中央区の小地域別増加数の平均以上の値をとり、かつ中央区全体の増加率以上の値を示す地区を調査対象とした<sup>8)</sup>。調査対象地区はすべて第 2 ゾーンに位置している。調査対象地区では、1995 年以降に竣工し、かつ郵便受けへの投函が可能であった地区内のすべての民間賃貸マンションに回答票を配布した<sup>9)</sup>。回答票の配布期間は 2020 年 3 月 13 日～27 日であり、返送期限は 2020 年 5 月 31 日である。回答票では回答者を単独世帯に限定

している。配布数は10,000票、有効回答数は590票、回収率は5.9%である。

分析対象の590人の基本属性を2015年の国勢調査における都心3区の民間賃貸マンション居住の単独世帯と比較したところ、性別と年齢については大差がなかった。国勢調査の性別は男性53.7%、女性46.3%であるのに対して、分析対象者の性別は男性52.2%、女性47.8%である。また、国勢調査の年齢構成は24歳以下7.4%、25～39歳49.7%、40～59歳32.2%、60歳以上10.7%である。これに対して、分析対象者の年齢構成は24歳以下5.1%、25～39歳57.6%、40～59歳32.7%、60歳以上4.6%である。

ただし、職業構成については国勢調査と分析対象者で幾分差があることに注意が必要である。国勢調査における都心3区の民間賃貸マンションに居住する単身者の職業構成はホワイトカラー69.6%、グレーカラー24.8%、ブルーカラー5.6%であるのに対して、分析対象者の職業構成はホワイトカラー94.3%、グレーカラー5.3%、ブルーカラー0.4%となっており、本章の分析対象者は国勢調査の結果と比較してグレーカラー従事者の比率がかなり低い。しかし、表3-3をみると、都心3区の民間賃貸マンション居住世帯の増減数に占める世帯主がグレーカラー従事者である世帯の寄与率は2.7%であり、増加数については国勢調査においてもグレーカラー従事者の比率がかなり低い。都心3区の民間賃貸マンション居住の単身者については、国勢調査の増減数(1995～2015年)に占める寄与率がホワイトカラー96.3%、グレーカラー3.8%、ブルーカラー-0.1%であり、上に示した本章の分析対象者の職業構成とほぼ一致する。以上から、本章の分析対象者は都心3区の民間賃貸マンションに居住する単身者についての代表性を概ね満たしており、職業構成に関しては特にこの20年間に増加した層についての代表性を有していると判断できる。

## 2. 分析対象者の居住者特性

分析対象者の配偶関係に先に触れておくと、未婚者は451人、有配偶者は97人、離別者は39人、死別者は3人であり、分析対象者の76.4%は未婚者である。有配偶の単身者とは、現住居とは別の場所で配偶者や子が暮らしていることを意味し、彼らは単身赴任者であると判断できる。性別については、未婚者の44.8%が男性、55.2%が女性であるのに対して、有配偶者の84.5%が男性である。以下では未婚の男女と有配偶者について分けて分析する。

表3-4には分析対象者の属性を示した。まず、年齢については、10%を超える階級が未婚男性の25～29歳から35～39歳まで、未婚女性の25～29歳から40～44歳まで、有配偶者の45～49歳以降となっている。未婚者の68.7%（男性73.2%、女性65.1%）を25～39歳が

占めるのとは対照的に、有配偶者の 63.9%は 45～59 歳である。

最終学歴については、未婚の男女と有配偶者のすべてで大卒が 6 割以上を示しており、大卒と大学院卒をあわせた値が 8 割を超える。三者を比較すると、未婚男性では大学院卒の割合が若干高く、未婚女性では専門学校卒や短大・高専卒の割合が若干高い。

就業については、未婚者と有配偶者の性格が異なる。雇用形態をみると、正規の職員・従業員が未婚の男女の 8 割以上、有配偶者の 7 割以上を占めており、いずれも非正規雇用者はわずかである。特に役員の割合は有配偶者で高く、未婚男性の 1.6%、未婚女性の 0.4%、有配偶者の 12.5%となっている。また、職業<sup>10)</sup>をみると、専門・技術職と事務職を合わせた人数は未婚の男女の 9 割近く、有配偶者の 8 割近くにのぼる。特に管理職の割合は有配偶者で高く、未婚男性の 5.7%、未婚女性の 1.4%、有配偶者の 20.5%となっている。

年収についても、未婚者と有配偶者は異なる傾向を示している。有配偶者については、600～800 万円以上が 89.5%を占めており、1,000 万円以上に限定してもその割合は 55.2%にのぼる。一方、未婚者については、600～800 万円が最多を占めているが、有配偶者に比べて分散している。2018 年民間給与実態統計調査によれば、東京国税局管内の給与所得者の平均給与は男性 628 万円、女性 333 万円である。未婚男性の 58.3%、有配偶者の 89.6%は年収 600 万円以上の者であり、未婚女性の 68.1%は年収 500 万円以上の者であることから、分析対象者の年収は給与所得者の平均給与に比べて高い傾向がある。また、2018 年住宅・土地統計調査によれば、都区部の民間賃貸住宅に居住する単独世帯のうち年収 500 万円以上の者は 17.9%を占めている。このことから、都心周辺区の民間賃貸住宅に居住する単独世帯の一般像と比較して、分析対象者の年収はかなり高い。

勤め先については、未婚男性の 83.0%、未婚女性の 76.8%、有配偶者の 88.2%が都心 3 区を職場としている。三者はいずれも職住近接の状態にあるといえる。

出身地については、いずれも非東京大都市圏出身者が過半数を占めている<sup>11)</sup>。非東京大都市圏出身者が 83.5%を占める有配偶者に対して、未婚の男女は東京大都市圏出身者と非東京大都市圏出身者に二分される傾向がある。前住地については、有配偶者の 72.2%が非東京大都市圏であるのに対して、未婚男性の 58.4%、未婚女性の 59.0%は都心 3 区を除く東京大都市圏である。

### 3. 分析対象者の現住居とその選択理由

表 3-5 は分析対象者が調査実施時点で居住する住居の月額家賃を示したものである。ここ

での月額家賃は物件価格であり、対象者の実際の負担額とは限らない。後述するように、これは対象者に家賃補助や社員寮の利用者がいるためである。

未婚者の月額家賃については、男女ともに8~10万円と10~15万円の2つの階級をあわせた値が8割を超える。一方で、有配偶者の月額家賃については、未婚者に比べて15~20万円の割合が高い。2018年住宅・土地統計調査によれば、中央区における賃貸住宅居住の単身者（65歳未満）の月額家賃の平均額は108,306円である<sup>12)</sup>。平均額をもとに判断すれば、未婚者には有配偶者より中央区の平均額に近い家賃の者が多く、有配偶者には未婚者より平均額以上の家賃の者が多い。

勤め先からの家賃補助については、未婚者には男女ともに4人に1人程度しか家賃補助の利用者がいないのに対して、有配偶者の半数近くが家賃補助を利用している。また、未婚者と比較して有配偶者には現住居を社員寮として借り受けている者が多い。この理由としては、単身赴任者の転居が勤め先の事情によるものであり、勤め先が家賃補助や社員寮を積極的に用意したことが考えられる。

分析対象者の現住居の選択理由を示した表3-6をみると、未婚の男女と有配偶者の5割以上が「最寄り駅が近い」と「職場・学校が近い」の項目を回答している。この結果は、都心区やその周辺区の居住者が交通利便性と職住近接を志向するという先行研究の指摘と整合する（小泉ほか 2011；富田 2015）。未婚女性ではこれら2項目の割合が三者の中で最も高い。未婚女性が最寄り駅の近さを重視するのは主に防犯のためであり（若林ほか 2001）、これを裏付けるように未婚女性の3割以上が現住居の選択理由として防犯設備を挙げている。

また、未婚男性や有配偶者と比較すると、未婚女性には選択理由として住居内外の居住環境を挙げる傾向がある。未婚女性の38.6%が「建物や部屋の設備」を、56.6%が「地域の景観や雰囲気」を回答している。一方で、これら2項目に対する未婚男性と有配偶者の回答数は未婚女性の回答数を下回っている。1人当たりの回答数をみると、未婚男性は2.7、未婚女性は3.9、有配偶者は2.3であり、未婚女性は現住居の選択理由として未婚男性と有配偶者よりも多くの点を挙げている。これらのことから、中央区の民間賃貸マンションは未婚女性のニーズの複数を同時に実現しうる住居として選択されていると判断できる。

#### IV. 東京都中央区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の移動経歴

以下では、調査実施時点で25~39歳の未婚者に分析対象を絞り、彼らの移動経歴を分析

する。図 3-3 および図 3-4 は出身地と男女の別に対象者の移動経歴を図示したものである。両図では、回数毎に発着地別の居住地移動を集計しており、分析対象者が中央区に來住するまでの移動の経路を示している。

まず、東京大都市圏出身者について示した図 3-3 をみると、彼らの中央区への移動は学卒後の 1 回目の移動時に最多となる。学卒後の 1 回目の移動時には男性の 26 人、女性の 32 人が都心 3 区を除く都区部または郊外から中央区に直接転入している。表 3-7 に示した学卒後の移動時の年齢から明らかなように、1 回目の移動の 9 割以上は東京大都市圏出身者が 25～29 歳以前に行ったものである。

学卒後の転居の理由を示した表 3-8 から見て取れるように、東京大都市圏出身者による中央区への移動の最多を占めるのは通勤の便の向上を理由とした移動である。東京大都市圏出身者には結婚まで親と同居する者が少なくなく（中澤ほか 2012）、東京大都市圏出身者が就職後に離家する必要性は必ずしも高くない。また、東京大都市圏出身者のうち、現住居を社員寮として利用する者は 8.1%であり、中央区への転居に際して勤め先に住居を指定された者は少数だと考えられる。これらのことから、たとえ就職や転職を理由としていても、東京大都市圏出身者の中央区への転居は主に職場との近接性を志向した自発的移動とみなせる。東京大都市圏出身者の 82.7%は都心 3 区を職場としており、東京大都市圏出身者は、実家のある郊外や都区部から都心 3 区への通勤に不便を感じて、学卒後の 25～29 歳以前に中央区への転居を選択しているのだと判断できる。

一方で、非東京大都市圏出身者について示した図 3-4 をみると、非東京大都市圏出身者は、学卒後に非東京大都市圏から中央区に直接転居する者と、最終的に中央区に着地するまでに東京大都市圏の他地域への転居を経験する者に分かれている。いずれの場合であっても、非東京大都市圏出身者は東京大都市圏出身者に比べて中央区に着地するまでの移動回数が多い。東京大都市圏出身者とは異なり、非東京大都市圏出身者の中央区への移動は学卒後の 2 回目の移動時に最多を示している。また、学卒後の中央区への移動に占める 3 回目以降の移動の割合は、東京大都市圏出身の男性 27.5%、女性 31.8%、非東京大都市圏出身の男性 36.5%、女性 50.5%である。

学卒後の移動時の年齢と転居の理由から判断すれば、非東京大都市圏出身者のうち、非東京大都市圏から中央区に直接転入する者は、学卒後の 24 歳以前に就職を機に中央区に転居するか、あるいは非東京大都市圏で就職に伴う転居を経験したのちに 25～29 歳以降に転勤や転職を機に中央区に転居する傾向がある。本章の分析対象者の 9 割以上はホワイトカラ



一であり、このような移動者は本社勤務のために中央区に来住した可能性が高い。特に女性には転職を理由として中央区に来住する者が多く<sup>13)</sup>、非東京大都市圏出身の女性には非東京大都市圏での就職後に、より良い雇用条件を求めて都心3区の企業に転職した者が少ないことが予想される。団塊ジュニア世代以降の世代の特に女性には一度非東京大都市圏で就職した後で東京大都市圏に転入する傾向があることが示唆されており(中澤 2019b)、本研究で示された非東京大都市圏出身の女性の動向は、これを裏付けるものである。本章の分析対象の女性が都心3区にオフィスをもつ企業を転職先として選択できるのは、彼女たちの9割が大卒以上の比較的高い学歴を有するためだろう。

前住地を非東京大都市圏とする非東京大都市圏出身者のうち、現住居を社員寮として利用する者は男性の26.7%、女性の14.7%である。したがって、非東京大都市圏から中央区に転入した非東京大都市圏出身の男性の7割以上、女性の8割以上は彼ら自身が選択した住居に転居している。社員寮の利用者だとしても勤め先に住居を指定された者とは限らず、非東京大都市圏出身者による非東京大都市圏から中央区への転居は主に職場との近接性を志向した自発的移動だといえる。

非東京大都市圏出身者のうち、最終的に中央区に着地するまでに東京大都市圏の他地域への転居を経験する者の移動の経路は次のようにあらわせる。すなわち、24歳以前に就職を機に都心3区を除く都区部や郊外に転居し、その後、25~29歳以降に生活環境の改善や通勤利便性の向上を志向して中央区に転居するというものである。非東京大都市圏出身者の東京大都市圏転入時の居住地選択は当初の住居費負担力に見合う住居の供給量や、勤め先による寮の指定などに左右される。東京大都市圏転入後の非東京大都市圏出身者は、東京大都市圏での数年の生活を経たのちに、自らのライフスタイルに見合う中央区の住居に住み替えたのだといえる。

現住居の居住期間については、東京大都市圏出身の男性が2.78年、女性が2.54年、非東京大都市圏出身の男性が2.55年、女性が2.64年であり、分析対象者は長期間にわたって中央区の民間賃貸マンションに居住し続けているわけではない。現住居は分析対象者の生活に適しているといえるが、自らのライフスタイルに合わせて住居を選択してきたからこそ、彼らは今後の生活条件の変化とともに転居することが予想される。また、分析対象者の中には、今後、結婚を機に中央区から転出する者、結婚後に中央区に新たに居を構える者、未婚のまま中央区で持ち家を購入する者などが現れると考えられる。25~39歳の未婚単独世帯にとって、現在居住する中央区の民間賃貸マンションはあくまでライフコースの過渡的段

階の住居なのである。

## V. 考察

### 1. 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の移動の規模の特徴

本章の第2節で述べたように、1995～2015年の都心3区における分譲マンション居住世帯と民間賃貸マンション居住世帯の増加数はほぼ同数であった。しかし、表3-3に示されたように、分譲マンション居住世帯の増加数に占める世帯員が複数いる世帯の割合は民間賃貸マンション居住世帯のそれと比較して大きく、人口増加数については、分譲マンション居住者の方が民間賃貸マンション居住者よりも多いと推察できる。分譲マンションに居住する世帯員が複数いる世帯の増加数の9割以上は核家族世帯が占める。したがって、本章の第2節の結果からは、都心3区の人口回復に最も寄与しているのは分譲マンション居住の核家族世帯であると判断できる<sup>14)</sup>。とはいえ、単独世帯の増加数が都心3区の人口増加数の大きな割合を占めていることに違いはなく、特に民間賃貸マンション居住の単独世帯の多くは未婚単独世帯であった。民間賃貸マンション居住の未婚単独世帯の都心3区の人口回復に対する寄与は分譲マンション居住の核家族世帯に次ぐものだと見える。

図3-1の純移動数の分析から明らかとなったように、都心3区では25～59歳と幅広い年齢層が転出超過から転入超過に転じている。都心3区における世帯主の年齢ごとにみた世帯増加数の比較では、25～39歳は民間賃貸マンションに、40～59歳は分譲マンションに、それぞれ居住する傾向があることが明らかとなった。したがって、都心3区の人口回復に寄与した年齢層である25～59歳の中でも、特に25～39歳が都心3区に転入する時の住居を担うのが民間賃貸マンションなのだと見える。

### 2. 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住地移動の特徴

本章の第3節で述べたように、分析対象者の76.4%は未婚者であり、未婚者の68.7%は25～39歳である。都心3区の民間賃貸マンション居住世帯の7割近くは単独世帯であり、25～39歳の未婚単独世帯を都心3区の民間賃貸住宅居住者の典型として指摘できる。本章の第4節で述べたように、彼らのうち、東京大都市圏出身者は郊外や都心3区を除く都区部から中央区に直接転入する傾向があり、非東京大都市圏出身者は、非東京大都市圏から中央区に直接転入するか、非東京大都市圏から郊外や都心3区を除く都区部に一度着地した後

で中央区に住み替える傾向がある。

中央区に居住する未婚単独世帯の移動経歴のみを根拠としていえば、東京大都市圏在住の未婚単独世帯の移動の特徴は、ライフイベントに必ずしも結びつかない理由で学卒後に東京大都市圏内を住み替えることだといえる。従来の居住地移動研究では、東京大都市圏における未婚者の離家の時期や離家後の住居が検討されてきたが（中澤ほか 2012）、未婚者の単身での東京大都市圏内移動について十分に検討されてこなかった。本章の第 4 節で分析対象にした中央区の民間賃貸マンションに居住する 25～39 歳の未婚単独世帯についてみると、東京大都市圏出身者のうち、学卒後に 2 回以上の東京大都市圏内移動を経験した者は 111 人中 40 人（36.0%）であり、東京大都市圏出身者の 3 人に 1 人が離家後に東京大都市圏内を住み替えているとみなせる。また、非東京大都市圏出身者のうち、学卒後に東京大都市圏内移動を経験した者は 199 人中 125 人（62.8%）にのぼる。東京大都市圏内移動の理由については、「住宅の改善」「生活環境の改善」「通勤の便の向上」を合わせた値が東京大都市圏出身者の 50.6%、非東京大都市圏出身者の 39.1%を占めている。未婚単独世帯の東京大都市圏内移動は、当然ながら結婚や出産といった世帯増員に付随するものではなく、離家や就職といった自身のイベントに伴うものとも限らないのである。

中央区に居住する未婚単独世帯の移動経歴を根拠として、かつての郊外化時代と現在の都心 3 区に居住する未婚単独世帯の移動経歴を比較したとき、後者の特徴としては、内向移動と都心転入時の年齢の上昇を指摘できる。1960～1980 年代の郊外化時代に想定されていた都心 3 区に居住する未婚単独世帯の移動経歴とは、非東京大都市圏から来住し、その後は外向移動を行うというものである（渡辺 1978）。これに対して、現在の都心 3 区に居住する未婚単独世帯の移動経歴には内向移動による東京大都市圏内からの来住が確認される。彼らの内向移動のうち、郊外から都心 3 区への移動は実家からの離家や一人暮らしの住み替えのタイミングで生じる。郊外出身者の増加、業務機能の郊外移転、大学立地の郊外化などを背景として増加した郊外居住の未婚者には、就職や結婚といったライフイベントを郊外で経験する者が少なくない（稲垣 2003）。また、世帯形成者の郊外から都心 3 区への内向移動が確認されており（矢部 2003; 鯨坂ほか 2014）、郊外で結婚したのちに都心 3 区に移動する者が現れている。しかし、郊外居住の未婚者の中には都心 3 区での生活を志向して未婚のまま郊外を離れる者もあり、彼らも世帯形成者と同じく郊外から都心 3 区への内向移動を実践しているのである。

未婚単独世帯の内向移動のうち、都心 3 区を除く都区部から都心 3 区への移動は主に一

人暮らしの住み替えに伴って経験されるものである。都市化・郊外化時代の都心3区や下町と称される地域では、住込み・間借り・寮といった低家賃の居住形態が未婚者の転入の受け皿となってきた。対して、1990年代後半以降に都心3区で供給増加となった民間賃貸マンションはこれらの居住形態と比較して物的水準の高い住居だといえる。時代の経過とともに未婚者の住居が一人暮らし向けの民間賃貸住宅へとシフトする中で、都心3区の民間賃貸マンションは、その好立地が誘因となり、転居先として未婚者に選択されるようになったのだと考えられる。

現在の都心3区に居住する未婚単独世帯の移動経歴が有するもう1つの特徴は25～29歳以降に都心3区に転入することである。郊外化時代の未婚単独世帯は18～19歳を中心に24歳以前に都心3区や下町に転入していた(渡辺 1978)。これに対して現在の未婚単独世帯には25～29歳以降に都心3区に転入する者が現れている。本章の第4節で分析対象とした中央区の民間賃貸マンションに居住する25～39歳の未婚単独世帯についてみると、東京大都市圏出身者による学卒後の中央区への移動に占める割合は、24歳以前の移動25.9%、25～29歳の移動44.6%、30～34歳の移動25.0%、35～39歳の移動4.5%である。また、非東京大都市圏出身者による学卒後の中央区への移動に占める割合は、24歳以下の移動17.9%、25～29歳の移動51.7%、30～34歳の移動26.4%、35～39歳の移動4.0%である。これらの結果から判断するに、郊外化時代と比較して都心3区の人口回復期には未婚単独世帯の都心転入時の年齢が上昇しているのだといえる。

### 3. 東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住地移動からみた東京大都市圏における人口の都心回帰の背景

本章の分析結果から判断すれば、東京大都市圏における人口の都心回帰の背景には、家族形成規範の変化と時代背景という団塊ジュニア以降の世代に対する2つの効果があると考えられる。前者にあたる未婚期の長期化は個人の居住地移動に影響を与える。未婚者には転居の決断や新居の選択の際に配偶者や子の事情を考慮する必要がないため、家族形成者と比較して居住地移動に対する制約が少ない。つまり、未婚期の長期化に伴い比較的自由的な移動の可能な個人が増加しているのである。近年、住宅取得に伴う世帯形成者の内向移動がみられるようになったとはいえ(矢部 2003; 小泉ほか 2011)、夫や妻が世帯総員の移動を自らの望むタイミングで行える可能性は必ずしも高くない。未婚という状態は個人の都心3区への移動、とりわけ非東京大都市圏や郊外を発地とするような比較的長距離の移動を容易

にする効果をもつと考えられる。既婚女性の多くが再就職先を居住地近辺で探してきたことと比較すれば、ジョブサーチという面でも未婚女性の自由度は高いことが示唆される。

未婚期の長期化自体は 1970 年代から顕在化しており、未婚者の行動が都心 3 区の人口回復に関与するためには、彼らが都心 3 区に流入するための受け皿となるような住宅の供給が必要だった。バブル経済崩壊という歴史的出来事とその契機となったのだと考えられる。住宅・土地統計調査によれば、都心 3 区の民間賃貸マンションは 1993 年の 20,890 戸から 2018 年の 114,070 戸へと 9 万戸以上の増加をみせている。バブル経済崩壊を経て 1990 年代後半以降に都心 3 区の民間賃貸マンションが供給増加となったからこそ、その時代に 25～39 歳に差し掛かった団塊ジュニア世代以降の世代の未婚者が都心 3 区を居住地として選好でき、そこで住居を探索でき、決定できるようになったのである。

ただし、言うまでもなくすべての未婚者が都心 3 区への転居を実現できるわけではない。これは都心 3 区の民間賃貸住宅の家賃が都心周辺区や郊外の住宅の家賃と比較して顕著に高いためである。都心 3 区の民間賃貸マンション居住の単独世帯については、第 3 節で指摘したように、その増加数の 96.3%をホワイトカラー従事者が占めている。未婚単独世帯に限っても 9 割以上がホワイトカラー従事者であり、そして、彼らの年収は都心周辺区の民間賃貸住宅に居住する単独世帯の年収に比べて高い傾向がある。一方で、東京大都市圏在住の低収入の若年未婚者については、親同居の者が比較的多く、親別居の者は収入に見合わない家賃を負担するか、立地や物的水準の不利な住宅に居住するかの選択を迫られる状況にある（平山 2020）。居住分化の面では、都心周辺区の中でも都心 3 区を取り巻く低家賃住宅の集積する地域には若年層が集中しており（岸岡ほか 2013）、親同居の未婚者とブルーカラー従事者は郊外で分布の一致をみている（青井・中澤 2014）。したがって、未婚期には居住地移動の自由度が高いとはいえ、未婚者が単身で都心 3 区に転入するためには、そこでの住居費を負担できるだけの相応の所得を得られるホワイトカラーのような職に就いているか、十分な額の住宅手当を利用可能となっている必要があるといえる。

ここで特筆すべきは移動主体としての女性の存在である、アンケート調査に回答した分析対象者の未婚者の 55.2%は女性であり、未婚女性と未婚男性の移動経歴には大差がない。つまり、性別にかかわらず未婚者の移動が都心 3 区の人口回復に寄与しているのである。かつての都市化や郊外化とは異なり、現在の都心 3 区の人口回復に対しては未婚女性をその推進者として位置付けられる。所得の多寡は個人の居住地移動の制約となるため、都心 3 区に居住する未婚単独世帯の所得の男女差が平均給与の男女差と比較して小さいことは、彼

らの移動経歴に男女間の大差がないことを説明しうる。都心 3 区の民間賃貸マンションに単身で居住する未婚女性は、高学歴で高収入のホワイトカラーによって特徴付けられ、団塊ジュニア以降の世代の移動に対する時代効果としては、女性の高学歴化もあわせて指摘できるかもしれない。

## VI. 本章のまとめ

本章では、東京都心 3 区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の移動の規模、居住者特性、居住地選択理由、移動経歴を分析した。東京都中央区の民間賃貸マンション居住の単独世帯を対象としたアンケート調査では、分析対象者の 76.4%が未婚者、16.4%が有配偶者であり、両者の 9 割以上がホワイトカラー従事者であることが明らかとなった。分析対象者の中でも、特に未婚者には、職住近接の実現、地域イメージの良さ、設備やセキュリティを現住居の選択理由にするのもが多かった。分析対象者の半数以上を占める 25~39 歳の未婚単独世帯の移動経歴を分析した結果、未婚単独世帯は都心 3 区を除く都区部、郊外、非東京大都市圏から中央区に移動する者に分かれており、彼らの中には中央区に着地するまでに複数回の東京大都市圏内移動を経験する者がいることが明らかとなった。未婚単独世帯の居住地移動の経路は複数に分岐していたが、いずれの経路を辿ったとしても、彼らの中央区への来住は主として職住近接を志向した自発的移動の結果とみなせる。移動経歴について 1960~1980 年代の郊外化時代の多産少死世代と現在の団塊ジュニア世代以降の世代を比較すると、後者では、未婚者の都心 3 区への内向移動と未婚者が都心に転入する時の年齢の上昇が生じている。団塊ジュニア世代以降の世代の移動経歴に影響を与えた未婚期の長期化という家族形成規範の変化とバブル経済崩壊という歴史的出来事が都心 3 区の人口回復の背景にはあると考えられる。

本章の限界としては次の点が挙げられる。まず、アンケート調査が都心 3 区からの転出者を捕捉していないため、都心 3 区の人口社会増減の根拠として転出者の動向を提示することはできなかった。分析対象者の平均居住期間が 2~3 年程度と短いことを踏まえれば、都心 3 区の居住者が転出することは十分考えられる。また、表 3-3 の職業構成に示されたように、都心 3 区の民間賃貸マンション居住者には一定数のグレーカラー従事者が存在するが、本章の分析対象にはわずかししか含まれなかったため、彼らの移動経歴や都心 3 区の人口回復に与える影響について考察することはできなかった。

本章で言及されなかった以下の点は課題として残される。まずは東京大都市圏以外の大都市圏における人口の都心回帰についてである。本章で明らかにした未婚単独世帯の居住地移動の変化が東京大都市圏以外でも生じているか、それが都心区の人口回復に関与しているかについての検証が待たれる。1990年代後半以降には、三大都市圏の中でも東京大都市圏のみが大規模な転入超過を示しており、東京大都市圏とそれ以外の大都市圏で地方圏出身者の大都市圏内移動の規模が異なることが予想される。また、本章では都心3区の民間賃貸マンションの供給面について検討できなかった。未婚者の転入の受け皿となった民間賃貸マンションがどのような建物更新や土地利用変化を経て供給されたのかは検討すべき課題である。

## 注（第3章）

- 1) 2015年の国勢調査調査票情報を用いた独自集計の結果から、都区部に居住する20歳以降の未婚者の23.7%が夫婦と子供からなる世帯、14.2%がひとり親世帯、7.2%が核家族以外の世帯、4.6%が非親族世帯、50.3%が単独世帯に属している。一方、東京大都市圏郊外に居住する20歳以降の未婚者の36.0%が夫婦と子供からなる世帯、16.3%がひとり親世帯、9.5%が核家族以外の世帯、3.1%が非親族世帯、35.1%が単独世帯に属している。夫婦と子供からなる世帯に属する未婚者とは、子として親と同居する未婚者を意味する。都区部における20歳以降の未婚単独世帯の68.0%は民間賃貸住宅に居住しており、19.0%の持ち家に居住する者と比較して卓越している。なお、国勢調査調査票情報は総務省の制度である「公的統計調査の調査票情報等の学術研究等への活用」の申請・審査を経て提供されたものである。以降の分析も含めて、本章では1995年と2015年の国勢調査調査票情報を使用した。
- 2) 25～39歳の寄与率は2000～2005年に21.8%、2005～2010年に49.5%、2010～2015年に51.6%を示している。
- 3) 図3-1に示す純移動数は、国勢調査の5年前常住地から得られる過去5年間の転入数と転出数の差である。ただし、2015年の国勢調査で都区部の人口に占める移動状況不詳者（5年前常住地が不明である者）の割合が28.4%にのぼることには注意が必要である。死亡数が比較的少ない20歳代や30歳代の純移動数は当該年齢層の人口増減数に対応するが、移動状況不詳者を除いて算出した2010～2015年の純移動数は表3-2に示す人口増減数と大きく乖離している。たとえば、図3-1における都心3区と都心3区を除く都区部の25～29歳の純移動数を合わせた値は、表3-2における都区部の20～24歳→25～29歳の増加数と明らかに整合していない。したがって、図3-1に示す純移動数の実数は限定的なものであると言わざるを得ず、本章では分布の傾向を指摘するにとどまる。
- 4) ここでは、5年前の常住地が現住所の者を除いて集計した。
- 5) 本章での分譲マンションとは、国勢調査の住宅所有関係が「持ち家」で住宅の建て方が「共同住宅」である一般世帯の住居を指す。また、本章での民間賃貸マンションとは、国勢調査の住宅所有関係が「民営の借家」で住宅の建て方が「共同住宅」である一般世帯の住居を指す。
- 6) 本章でのホワイトカラーとは、1995年および2015年の国勢調査の管理、専門・技術、



事務を指す。グレーカラーとは、1995年の国勢調査の販売、サービス、保安、運輸・通信、2015年の国勢調査の販売、サービス、保安、輸送・機械運転を指す。ブルーカラーとは、1995年の国勢調査の農林漁業、技能工・採掘・製造・建設、2015年の国勢調査の農林漁業、生産工程、建設・採掘、運搬・清掃・包装等を指す。

- 7) 1995～2015年の都心3区の人口増加率は千代田区 91.9%、中央区 164.9%、港区 80.0%である。都心3区の値はこの期間の都区部の都心3区を除く各区の人口増加率と比較して卓越している。
- 8) 民間賃貸住宅に居住する単独世帯について、中央区の小地域ごとにみた1995～2015年の増加数の平均は179.8人であり、中央区全体としての増加率は568.9%である。調査対象地区は、新富1丁目・2丁目、入船1丁目・2丁目・3丁目、湊3丁目、八丁堀2丁目・3丁目、新川2丁目、日本橋大伝馬町、日本橋堀留町1丁目、日本橋富沢町、日本橋人形町2丁目・3丁目、日本橋小網町、日本橋蛸殻町1丁目・2丁目、日本橋馬喰町1丁目、東日本橋1丁目・2丁目・3丁目、日本橋浜町1丁目・2丁目・3丁目である。中央区の第2ゾーンに属するこれらの地区は、2000年以降の卸売業事業所数の減少が確認された地域におおむね重なっており、問屋街からマンションへの土地利用変化が指摘される地域に該当する（藤塚 2016b）。
- 9) 調査対象地区に立地する民間賃貸マンションについては、ゼンリン住宅地図と不動産情報サイトを使用して特定した。
- 10) 職業の回答については自由記述式とし、国勢調査に準じて分類した。分類あたっては総務省統計局の「平成27年国勢調査に用いる職業分類」<https://www.stat.go.jp/data/kokusei/2015/users-g/pdf/syokugyo.pdf>を参照した。
- 11) 出身地は中学校在籍時の居住地とした。非東京大都市圏出身者には国外出身者が含まれる。
- 12) この値には公営住宅などの公的賃貸住宅の家賃が含まれるため、民間賃貸住宅に限定すれば、値はより高くなると考えられる。
- 13) 非東京大都市圏から中央区に移動した非東京大都市圏出身者のうち、男性の32.7%が就職、51.0%が転勤、14.3%が転職を理由とするのに対して、女性の25.6%が就職、28.2%が転勤、38.5%が転職を理由としている。
- 14) 富田（2015）は、核家族世帯の構成人数を1世帯当たり2.5人、単独世帯の構成人数を1人と仮定して東京都中央区における両世帯に属する人数の1990～2010年の増加数を比

較している。この研究は、住宅の所有関係や住宅の建て方といった居住形態を区別していないが、結果として核家族世帯に属する人数が 36,770 人の増加、単独世帯に属する人数が 25,414 人の増加であることが示されている。

## 第4章

### 東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の居住地移動

#### I. 本章の目的と手順

#### II. 分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の空間分布と東京都心3区における移動の規模

##### 1. 空間分布

##### 2. 東京都心3区における移動の規模

#### III. 東京都中央区に分譲マンション居住する女性の未婚単独世帯の居住者特性と居住地選択理由

##### 1. アンケート調査の概要

##### 2. 分析対象者の居住者特性

##### 3. 分析対象者の現住居とその選択理由

#### IV. 東京都中央区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の移動経歴

#### V. 考察

##### 1. 東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の移動の規模の特徴

##### 2. 東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の居住者特性

##### 3. 東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の移動経歴の特徴

##### 4. 東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の居住地移動からみた

東京圏における人口の都心回帰の背景

#### VI. 本章のまとめ

## I. 本章の目的と手順

本章の目的は、東京都心3区（千代田区・中央区・港区）の分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯を対象にして、移動の規模、居住者特性、居住地選択理由、移動経歴を明らかにし、対象者の居住地移動が人口の都心回帰とどのように関係しているかを考察することである。

分譲マンションに居住する未婚単独世帯の中でも特に女性に着目する理由は3つある。1つ目は、そうすることで先行研究の結果と比較できるためである。第2章で紹介したように、少産少死世代の未婚単独世帯を対象にした居住地移動研究は、アンケート調査やインタビュー調査から得られた情報をもとにして、または、住宅情報誌から読み取った情報をもとにして、東京大都市圏で住宅取得した女性の未婚単独世帯の居住者特性や居住地選択理由を明らかにしてきた（神谷ほか 1999; 若林ほか 2001; 中澤 2003; 由井 2003）。本研究の課題の1つである、未婚単独世帯の都区部内部での居住分化について検討するためには、東京大都市圏で住宅取得した女性の未婚単独世帯に関する先行研究の結果と、都心3区で住宅取得した女性の未婚単独世帯に関する本章の分析結果とを比較することが不可欠である。

2つ目は、男性よりも女性の方が未婚期の長期化というライフステージの変化を居住地移動に反映させているためである。第III章で検討したように、未婚期の長期化によって個人の一生において比較的自由に居住地移動できる期間が延長している。従来の研究では結婚時や結婚後の女性は夫となる男性の移動に伴うことが指摘されており（谷 1997; 中川 2001; 中澤 2019）、既婚女性は必ずしも選択的に居住地移動できるわけではない。したがって、特に未婚から既婚に移行するにあたって居住地移動の自由度が男性よりも大きく低下する女性は、未婚期の比較的自由的な居住地移動をより体現する存在であるといえる。

3つ目は、1990年代後半以降に東京大都市圏の都心区や都心周辺区でマンション開発・分譲を活発化させた民間デベロッパーは、特に女性の未婚単独世帯を購入者層のターゲットにした物件を一定数販売していることである（久保・由井 2011）。この事実からただちに予想できるのは、都心3区で住宅取得した未婚単独世帯は男性よりも女性が多いこと、また、女性の未婚単独世帯は、1990年代後半以降に増加した都心区に分譲マンション居住者の典型的な層であるということである。実際、東京都港区の特定の分譲マンションでは居住世帯の最多を占めるのは65歳未満単独世帯であり、その8割が女性であることが分かっている（矢部 2003）。そうであるならば、都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世

帯の居住地移動が人口の都心回帰に対して無視できない程度に寄与しているはずである。

従来のライフサイクルと移動経歴との対応関係から明らかなように、未婚期の住宅取得はかつての多産少死世代の移動経歴では想定されていなかった（渡辺 1978; 谷 1997; 川口 1997; 中澤・川口 2001）。「住宅双六」のマス目にはそれがなかったのである。このことから、都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の移動経歴が多産少死世代から少産少死世代にかけての移動経歴の変化を示すものであることは間違いなく、その変化が人口の都心回帰に関与している可能性がある。

このような論点があるにもかかわらず、都心 3 区の民間賃貸マンション居住者の場合と同じく、都心 3 区に分譲マンション居住者についても、居住者の構成が示されることはあっても（矢部 2003; 鯨坂ほか 2014; 富田 2015; 上野・中野 2017）、居住者の居住者特性や移動経歴が明示されることはなかった。そこで本章では、分譲マンションを購入した女性の未婚単独世帯が人口の都心回帰の主要な担い手なのではないかという仮説のもとで、特に都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯に的を絞って分析を行う。

分析のためのデータとして、本章では国勢調査<sup>1)</sup>およびアンケート調査の結果を使用する。アンケート調査の概要については第Ⅲ節の冒頭で詳述する。

分析の手順は次のとおりである。まず、第Ⅱ節第 1 項では、東京大都市圏における分譲マンションに居住する未婚の女性単独世帯の空間分布、つまり未婚女性の住宅取得行動の範囲を明らかにする。これは、従来の研究では検討されてこなかったことであり、未婚単独世帯の居住分化を考える上での基礎的情報となる問題である。そこで、国勢調査の結果を使用して、東京大都市圏の年齢別の単独世帯数を分析し、分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の増加が特に都心 3 区で顕著にみられることを示す。

次に、第Ⅱ節第 2 項では、都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の移動の規模を明らかにする。ここでは国勢調査の結果を使用して、都心 3 区の居住形態と家族類型ごとにみた世帯増加数を分析し、都心 3 区の世帯増加に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯が量的に寄与していることを示す。

第Ⅲ節では、アンケート調査の結果を使用して、対象者、すなわち都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の居住者特性と居住地選択理由を明らかにする。この節では、対象者の属性、現住居取得時の年齢、現住居の状況、現住居取得理由を分析する。特に対象者の属性、現住居取得時の年齢、現住居取得理由については、対象者の結果を第 3 章の調査で得られた都心 3 区の民間賃貸マンションに居住する女性の未婚単独世帯や、本章

の調査で得られた都心3区に分譲マンションに居住する既婚女性の結果と比較する。

第IV節では、アンケート調査の結果を使用して、都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の移動経歴を明らかにする。特に1960年以降の出生者においてそれ以前のコーホートとは異なる居住地移動がみられるようになったことを鑑みて（川口 2007, 2015）、ここでは2021年の調査時点で59歳以下の者を分析対象にした。

第V節では、分析結果をもとに都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の居住地移動の特徴を明らかにするとともに、それと人口の都心回帰との関係について考察する。最後に第VI節では、本章の結論と限界を示す。

## II. 分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の空間分布と東京都心3区における移動の規模

### 1. 空間分布

図4-1は東京大都市圏における分譲マンション<sup>2)</sup>に居住する単独世帯数の推移を示したものである。これをみると、女性はおよそ1995年以降に、男性は2000年以降に、いずれも都区部で増加するようになっていくことがわかる。世帯数の増加が始まる時期に若干の男女差があることは、マンションデベロッパーが当初の単身女性から単身男性を含むそれ以外の世帯にコンパクトマンションの販売のターゲットを拡大していったことと整合する（久保・由井 2011）。住宅・土地統計調査によれば、都区部の分譲マンションは1993年の382,590戸から2018年の1,080,300戸へと70万戸近くの増加を示しており、都区部におけるバブル経済崩壊以降の分譲マンション供給の増加が単独世帯の都心区や都心周辺区での分譲マンション取得を可能にしたのだといえる。

都区部で分譲マンションに居住する単独世帯が増加した背景には、配偶者と死別して独居に移行した高齢者が増加したことだけでなく、マンションを購入する未婚の若年者が増加したことがある。都区部における分譲マンションに居住する単独世帯の1995～2015年の増加数は、65歳未満の男性73,552人、女性61,567人、65歳以上の男性21,378人、女性52,892人である<sup>3)</sup>。65歳未満の男女を比較すると、この期間の増加数は男性の方が多い。とはいえ、2015年時点の人数は65歳未満の男性で99,779人、女性で101,182人となっており、都区部の分譲マンションに居住する若年の単独世帯には男性よりも女性の方が多い<sup>4)</sup>。

図4-2は世帯総数に占める分譲マンションに居住する女性単独世帯の割合を東京大都市

圏の市区町村ごとに示したものである。この図からは、特に都心3区と都心3区から近い都心周辺区の割合が高いことがわかる。上位5つの市区町村は上から港区(9.7%)、中央区(9.4%)、渋谷区(8.1%)、文京区(7.4%)、千代田区(7.4%)であり、港区と中央区ではおよそ10世帯に1世帯が分譲マンションに居住する女性単独世帯である。

## 2. 東京都心3区における移動の規模

表4-1は都心3区における居住形態と家族類型ごとにみた世帯増加数を示したものである。1995～2015年の増加数をみてただちに分かるのは、分譲マンション居住世帯と民間賃貸マンション居住世帯が1990年代後半以降に都心3区で増加した世帯のほとんどを占めているということである。これら2つの居住形態の世帯増加数はあわせて13万世帯を超えており、この数は一般世帯総数の増加数のじつに97.6%にあたる。先行研究では公共住宅の新設が都心区の人口増加に寄与したと指摘されてきたが(矢部 2003)、それはあくまで町丁目や街区のレベルでみた場合のことであり、都心3区を範囲としてみた場合、公共住宅の供給が人口増加に与える影響はさほど大きくない。また、1990年代後半以降に大阪大都市圏の既成市街地で戸建住宅供給が増加しているという指摘があるが(熊野 2017)、人口変化をみる限り、東京大都市圏の都心区ではそのような傾向は顕在化していないといえる。

1995～2015年の世帯増加数について家族類型に着目すると、民間賃貸マンションでは65歳未満の男女の単独世帯が卓越しているのに対して、分譲マンションでは65歳未満夫婦のみの世帯、65歳未満夫婦と子供からなる世帯、65歳未満の男女の単独世帯、高齢世帯の数が拮抗している。65歳未満単独世帯はおおむね未婚単独世帯であるとみなせ、両住宅の世帯構成の違いは民間賃貸住宅をライフコースの過渡的段階の住宅として、持ち家を家族形成期の住宅またはライフコースの終盤の住宅とする世帯の段階的選択を反映している(平山 2009)。このような傾向にあって、分譲マンションで最多の増加を示しているのは65歳未満の単独世帯であり、特に65歳未満の女性の単独世帯は、それだけで高齢世帯と65歳未満夫婦と子供からなる世帯に次ぐ値の増加数となっている。

そこで次に、分譲マンション居住の女性単独世帯の年齢と配偶関係の構成を示し、それらを分譲マンション居住の男性単独世帯と比較する(表4-2)。まず年齢についてみると、1995～2015年の増加数では男女ともに65歳未満、特に30歳代～50歳代前半が比較的多いことがわかる。増加数に占める65歳未満の割合は男性86.3%、女性72.9%であり、増加した層のかなりの数は未婚単独世帯であるとみなせる。男女の増加数を比較すると、65歳未満の

男性は 11,629 人、女性は 12,335 人、65 歳以上の男性は 1,853 人、女性は 4,586 人の増加である。特に 65 歳未満、すなわち未婚単独世帯の増加数について、先述の都区部全体の傾向とは対照的に都心 3 区では女性の方が多くは注目に値する。

配偶関係については、男女ともに未婚者が 1995～2015 年の増加数の 6 割以上を占める。未婚者の増加数は男性 4,204 人、女性 5,956 人であり、女性で多い。表 4-2 の集計には未回答者と未提出者が含まれておらず、特に若年者や未婚者に国勢調査の未提出者が多いことを考慮すれば（埴淵・山内 2019）、分譲マンション居住の単独世帯に属する若年者や未婚者の実際の数は表 4-2 に示される数よりも多いことが予想される。上述の年齢とあわせて考えれば、1990 年代後半以降に都心 3 区でマンション購入した女性単独世帯の典型は未婚者だと判断できる。

### Ⅲ. 東京都中央区の分譲マンション居住する女性の未婚単独世帯の居住者特性と居住地選択理由

#### 1. アンケート調査の概要

国勢調査などの既存統計では、出身地や収入といった個人の詳細な属性が収集されておらず、居住地移動についての情報が 5 年前の常住地を除いて皆無に等しい。そこで本章は東京都中央区でアンケート調査を実施し、その結果を使用した。第Ⅲ章で触れたように、中央区は大きく 3 つのゾーンに分かれる（図 3-2）。第 1 ゾーンは日本橋や八重洲、銀座などが含まれる概ね昭和通り以西の地域、第 2 ゾーンは第 1 ゾーンの東側から隅田川に至る地域、第 3 ゾーンは隅田川より東の月島地区に該当する地域である。

アンケート調査の手順は次のとおりである。まず、国勢調査調査票情報の独自集計の結果をもとに、分譲マンションに居住する単独世帯の 1995～2015 年の増加数について上記の 3 ゾーンを比較した。第 1 ゾーンは 401 世帯、第 2 ゾーンは 6,500 世帯、第 3 ゾーンは 3,663 世帯の増加であり、最も増加数が多い第 2 ゾーンを調査対象地区にした<sup>5)</sup>。次に、国勢調査調査票情報を利用し、第 2 ゾーンの中の 50 町丁のうち分譲マンションに居住する単独世帯の 1995～2015 年の増加数が多い 45 町丁について、1995 年以降に竣工し、かつ郵便受けへの投函が可能であった町丁内のすべての分譲マンションに回答票を配布した。マンション 1 棟の中には多様な面積や部屋数をもつ住戸が混在しており、単身居住の可能性が高い面積の狭い住戸または部屋数の少ない住戸だけを抽出して配布することはできない。このため、



配布に際して建物の規模や住戸の間取りは考慮していない。回収については、回答者に返信用封筒を用いて返送してもらう方法をとった。回答対象については、分譲マンションに居住するすべての世帯とした<sup>6)</sup>。配布先の分譲マンションについては、ゼンリン住宅地図と不動産情報サイトを使用して特定した。回答票の配布期間は 2021 年 4 月 4 日～19 日である。2021 年 6 月 30 日を返送期限とした。配布数は 10,000 票、回収数は 745 票、回収率は 7.5% である。

回収票において家族類型を確認できた 742 世帯うち 203 世帯は夫婦のみの世帯、254 世帯は夫婦と子供から成る世帯、245 世帯は単独世帯、40 世帯は上記以外の世帯だった。単独世帯のうち 181 世帯が女性単独世帯である。女性単独世帯の配偶関係については、未婚が 139 人、有配偶が 2 人、死別が 17 人、離別が 23 人である。以下、本章は女性の未婚単独世帯 139 人を分析対象者として検討を進める。

まず、年齢構成と職業構成について分析対象者と 2015 年の国勢調査における都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯とを比較し、分析対象者の代表性について検討する。年齢構成について、国勢調査の結果は 29 歳以下 7.1%、30～59 歳 68.1%、60 歳以上 24.7% であり<sup>7)</sup>、分析対象者は 29 歳以下 2.2%、30～59 歳 84.1%、60 歳以上 13.8% である。職業構成について、国勢調査の結果はホワイトカラー<sup>8)</sup>79.8%、グレーカラー 16.8%、ブルーカラー 3.4% であり<sup>9)</sup>、分析対象者はホワイトカラー 89.3%、グレーカラー 9.8%、ブルーカラー 0.9% である<sup>10)</sup>。国勢調査の結果と比較して分析対象者では 30～59 歳とホワイトカラーの割合が若干高いことに留意すべきだが、分析対象者は都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯についての代表性を概ね満たしていると判断できる。

## 2. 分析対象者の居住者特性

表 4-3 は分析対象者の属性を示したものである。表中には比較対象として、第 3 章のアンケート調査で得られた中央区の民間賃貸マンションに居住する女性の未婚単独世帯 249 人（以下、借家居住者）、本章のアンケート調査で得られた中央区に分譲マンションに居住する夫婦のみの世帯に属する既婚女性 184 人（以下、夫婦世帯の妻）、中央区に分譲マンションに居住する夫婦と子供から成る世帯に属する既婚女性 232 人（以下、ファミリー世帯の妻）の結果を提示した。

分析対象者の年齢は、借家居住者とファミリー世帯の妻より高く、夫婦世帯の妻より低い。分析対象者では 40 歳代と 50 歳代をあわせた値が 7 割近くを占めており、40 歳未満の割合

が17.4%、60歳以上の割合が1割程度である。これに対して、借家居住者では30～34歳以下が過半数を、ファミリー世帯の妻では30～34歳から40～44歳以下にかけての階級が過半数を占めている。また、夫婦世帯では60歳以上の割合が3割以上である。

女性の大学進学率の上昇を反映して、若齢の借家居住者とファミリー世帯の妻の方が高齢の分析対象者と夫婦世帯の妻よりも高学歴である。分析対象者と夫婦世帯の妻で4年制大学卒と大学院卒をあわせた値は6～7割程度、借家居住者とファミリー世帯の妻でこの値が割合は8割前後である。

4者の雇用形態は配偶関係によって二分される。分析対象者と借家居住者では正規の職員・従業員が7～8割であり、契約・嘱託・派遣社員とパート・アルバイトをあわせた非正規雇用者の割合は1割に満たない。一方、ファミリー世帯の妻と夫婦世帯の妻では正規の職員・従業員が半数を下回っており、非正規雇用者が1～2割、家事が2～3割程度である。

4者の職業に差はなく、いずれもホワイトカラーが9割を占めている。4者のそれぞれには大卒以上の学歴を有する者が多いことから、都心居住の女性には、専門・技術職の従事者や、特に正規雇用者であれば企業や組織の基幹的業務にあたるいわゆる総合職の従事者が比較的多いことが予想される。

税込年収については、年齢の違いに起因して分析対象者の方が借家居住者よりも高く、また、雇用形態の違いに起因して分析対象者の方が既婚者2者のよりも高い。分析対象者では、1,000万円以上が26.0%で最多であり、この階級を含む600万円以上が7割以上を占める。これに対して、借家居住者では1,000万円以上が6.7%に過ぎず、600万円以上が5割弱となっている。両者の職業に大差はないことから、両者の年収の差は年齢の違いから説明できる。つまり、借家居住者の年齢よりも分析対象者の年齢の方が高いため、年功序列型賃金制度を反映して分析対象者の年収の方が高いのである。既婚者2者は、非正規雇用者と家事従事者の割合が比較的高いことを反映して、現在所得なしと300万円未満をあわせた値が4割を超えている。2019年民間給与実態統計調査によれば、東京国税局管内の給与所得者の平均額は男性615万円、女性332万円である。以上から、分析対象者の年収は、4者の中で最も高く、一般的な給与所得者の男女のいずれよりも高い。

4者の勤め先はいずれも都心3区に集中しており、4者は概して職住近接の状態にあると判断できる。未婚者2者の千代田・港区の割合が既婚者2者のそれより高いのは、特に千代田・港区には大企業の本社が集積しており、ホワイトカラー従事者として高収入を得る未婚者にはそのような場所で就業する者が比較的多いためと考えられる。

4 者の出身地に大差はなく、いずれも東京大都市圏出身者と非東京大都市圏出身者がおおよそ半数ずつとなっている。ただし、借家居住者では、それ以外の 3 者と比較して都区部の割合が低く、非東京大都市圏の割合が高い。これは、都区部に実家をもつ都区部出身者が都区部の借家で一人暮らしをする必要性が相対的に低いためであり、また、非東京大都市圏の就業者が転勤などを機に一時的に中央区に滞在する場合には借家居住を選択するためである（第 3 章）。

4 者で最も前住地が遠方にあるのは借家居住者であり、これは借家居住者に転勤・転職を機に非東京大都市圏から中央区に転入する者や、離家を機に東京大都市圏郊外から中央区に転入する者が多いためである（第 3 章）。一方で、4 者で最も前住地が近いのはファミリー世帯の妻であり、これは現住居への転居前にファミリー世帯が夫婦の通勤の長時間化や子の保育所・学校の変更を避けて、育児環境を維持する選択をしたためだと考えられる。対照的に、夫婦世帯の妻の前住地は東京大都市圏内に分散している。夫婦世帯の妻の年齢が比較的高いことを考慮すれば、中央区に居住する夫婦世帯は、子をもたずに都心 3 区や都区部に居住し続ける DINKS と都区部や郊外で子を育て独立させた子育て卒業世帯とに大まかに二分されることが予想される。以上の 3 者と比較すると、分析対象者の前住地は都心 3 区を除く都区部にかなり多く、その値は全体の半数近くにのぼる。ただし、中央区や郊外の割合が 2 割を超えており、分析対象者の前住地は東京大都市圏内においては一様でない。

### 3. 分析対象者の現住居とその選択理由

表 4-4 は分析対象者の現住居取得時の年齢を示したものである。表中には比較対象としてファミリー世帯の妻と夫婦世帯の妻の結果を提示した。分析対象者では 30～34 歳、35～39 歳、40～44 歳の割合が高く、これら 3 つをあわせた年齢層が全体の 72.4%を占める。未婚女性は 30 歳代から 40 歳代前半に中央区のマンションを購入する傾向がある。

3 者を比較すると、分析対象者の現住居取得時の年齢はファミリー世帯の妻よりも高く、夫婦世帯の妻よりも低い。ファミリー世帯の妻の方が若くに中央区のマンションを購入しているのは、彼女たちが結婚していて、自分の収入と夫の収入をあわせた世帯収入を購入資金にできるためである。また、夫婦世帯の妻の方が比較的高齢で中央区のマンションを購入しているのは、彼女たちの中には子育て卒業者が少なくなく、子育て期の郊外居住を志向する者がいるためである。対して、分析対象者には自力で頭金を用意したり、融資を得たりする必要のある一方で、子育て環境を求めて郊外居住する必要がない。分析対象者の貯蓄や昇

給のスピードは様々だが、それらが叶う 30 歳代前半～40 歳代前半の時期を待つ彼女たちはマンションを購入している面がある。

表 4-5 は分析対象者の現住居の状況を示したものである。まず、購入時の状態についてみると、新築が 8 割を超えている。2000 年代後半以降の日本では中古マンションの取引が増加傾向にあるが（砂原 2018）、中央区のマンションを購入するにあたって分析対象者は新築住宅を志向する傾向がある。

築年については、2000 年以降がほとんどであり、特に 2015 年以降が 32.4%で最多となっている。中央区では、2000 年代半ばに建築基準法改正やリーマンショックを契機として一度落ち込んだマンション供給数がその後再度増加し、2010 年以降には 2000 年代前半までの水準に回復している（谷・春原 2020）。未婚女性のマンション購入が 2000 年以降継続していること背景には、この期間の中央区における新築マンションの供給数が堅調であったことがある。

住戸の面積については 40～59 m<sup>2</sup>が 76.8%で最多であり、また、住戸の間取りについては 1DK・1LDK が過半数を、2DK・2LDK が 4 割近くを占めている。したがって、分析対象者の購入した住戸の典型は、40～59 m<sup>2</sup>程度の 1DK・1LDK または 2DK・2LDK であり、都心区での供給増加が指摘されてきたコンパクトマンションである（久保・由井 2011）。20 m<sup>2</sup>前後のワンルームまたは 1K を典型とする単独世帯向け賃貸住宅と比較すると、分析対象者の購入した住宅の面積は広く、部屋数は多い。

1 ヶ月の住宅ローン返済額については、8～10 万円が 32.3%で最多であり、これと 6 万円未満、6～8 万円をあわせた 10 万円未満の割合が過半数を占める。2018 年住宅・土地統計調査によれば、中央区の賃貸住宅居住の単独世帯の月額家賃の平均額は 108,306 円である<sup>11)</sup>。分析対象者が住宅ローン返済額に加えて管理費や修繕積立金を支払っていることには注意が必要だが、分析対象者の半数以上は 1 ヶ月の住宅ローン返済額を賃貸住宅の家賃の平均額以下に抑えている。とはいえ、10～15 万円の者が 3 割程度おり、購入額や借入額さらには頭金や返済期間などについて分析対象者の状況は一樣ではないことが予想される。

そこで、分析対象者のマンションの購入額と借入額の分布を図 4-3 に示した。まず、購入額についてみると、3000 万円台から 5000 万円台前半にかけての人数が多く、分析対象者は中央区で多様な価格帯のマンションを購入している。ただし、購入額の違いが分析対象者の年収の違いに起因しているとはいえない。分析対象者の 29.8%を占める年収 600 万円未満のグループ（L 群）と 70.2%を占める年収 600 万円以上のグループ（U 群）に分けて、両者の

購入額と借入額を比較した。購入額の平均はL群 4073万円、U群 4386万円であり、両者の購入額の差はそれほど大きくなかった。

次に、借入額についてみると、2000万円台から3000万円台にかけての人数が多いが、購入額の分布と比較すれば集中の程度は低い。これは年収が高いほど金融機関の融資可能額が高いことを反映して、分析対象者の年収によって借入額が異なるためである。借入額の平均はL群 2482万円、U群 3253万円であり、頭金<sup>12)</sup>の平均はL群 1840万円、U群 1177万円である。東京大都市圏でマンション購入した30歳代の女性には2000万円台のローンを組む者が多く、500～1500万円程度の頭金を用意する傾向があるといわれる（由井 2003）。これと比較して、U群は同程度の頭金を用意してかなり高額なローンを組んでおり、L群はかなり高額な頭金を用意して同程度のローンを組んでいる。分析対象者のうち収入が比較的低い者は、収入が高い者よりも多額の頭金を用意して、中央区のマンションを購入する傾向がある。

L群が頭金を工面するために要する時間は、L群とU群のマンション購入年齢の差となって表れている。現住居購入時の年齢をL群とU群とで比較すると、30歳代以下はL群 43.2%、U群 54.3%、40歳代はL群 35.1%、U群 40.2%、50歳代はL群 18.9%、U群 3.3%である。分析対象者のうち収入が比較的低い者は、頭金を工面するために年数をかけて、比較的高齢でマンション購入を叶えているのである。

表4-6は分析対象者の現住居取得理由を示したものである。表中には比較対象としてファミリー世帯の妻と夫婦世帯の妻の結果を提示した。ただし、既婚者2者の選択は、夫と妻の両方の選好を反映したものであり、必ずしも妻の選好を十分に反映したものではないことに注意が必要である。

核家族世帯と中年女性単独世帯の間に都心区のマンションを購入した理由についての大差はないという指摘のとおり（富田 2015）、3者に際立った違いは確認できなかった。3者に共通するのは「最寄り駅が近い」「職場が近い」「地域の雰囲気やイメージ」「間取りや部屋のタイプ」を回答した者の割合が比較的高いことである。3者において「最寄り駅が近い」「職場が近い」の割合がかなり高いのは交通利便性と職住近接を志向する都心居住者の一般像と重なる（富田 2015）。特にファミリー世帯の妻で「地域の雰囲気やイメージ」の割合が高いのは、ファミリー世帯が子供の生育環境や学区を意識しているためであり、分析対象者で「間取りや部屋のタイプ」の割合が高いのは、未婚女性が自分好みの住宅を確保することに意欲的であるためだと考えられる。

資産形成は、単独世帯、ファミリー世帯、夫婦世帯が江東区豊洲の超高層マンションを購入した理由の1位であり（小泉ほか 2011）、未婚女性が東京大都市圏でマンションを購入する理由の1つとして指摘されている（由井 2003）。ところが、3者ではいずれも「資産形成」の割合が3割前後とそれほど高くない。この理由として考えられるのは、転居先の探索範囲が上記研究の対象者と本章が示す3者と異なるためだと考えられる。中央区の分譲マンションに転居した者は、転居先の探索範囲を都心区に限定していたために、資産形成を所与とみなしており、居住地選択時にそれを意識していなかったのではないだろうか。分析対象者を含む3者の資産形成の意欲は低いとは言い切れず、3者はそもそも資産形成を居住地選択の判断材料にしていなかった可能性がある。

#### IV. 東京都中央区の分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の移動経歴

以下では、分析対象者のうち調査実施時点で60歳未満の119人に対象を絞って移動経歴を分析する。図4-4は分析対象者のイベント時点の居住地・居住形態とイベント間の居住地変更とを示したものであり、分析対象者が中央区の分譲マンションに着地するまでの居住地移動の経路を表している。表中の居住形態の「その他」とは、きょうだいとの同居、パートナーとの同棲、ルームシェアなどのことを指す。

順を追ってみていくと、まず中学校卒業直前では東京大都市圏居住者が56人、非東京大都市圏居住者が63人であり、東京大都市圏出身者と非東京大都市圏出身者とはおよそ同数である。東京大都市圏出身者の中では郊外出身者が39人で最多であり、中央区出身者は2人に過ぎない。この時点では分析対象者の全員が親と同居している。

中学校卒業直前から最終学校卒業直前までの期間には、非東京大都市圏の居住者は減少し、都心3区を除く都区部の居住者は15人→30人、東京大都市圏郊外の居住者は39人→47人に増加している。一人暮らし（賃貸）は都心3区を除く都区部で0人→16人、東京大都市圏郊外で0人→10人に増加している。これは、進学を機に非東京大都市圏出身者が単身で非東京大都市圏から都心3区を除く都区部や東京大都市圏郊外に居住地変更し、一方で、東京大都市圏出身者が都心3区を除く都区部や東京大都市圏郊外で一人暮らしを始めたためである。

最終学校卒業直前から現住居取得直前までの期間には、非東京大都市圏と東京大都市圏郊外の居住者は減少し、中央区の居住者は5人→23人、都心3区を除く都区部の居住者は

30→62人に増加している。また、一人暮らし（賃貸）は中央区で2人→17人、都心3区を除く都区部で16人→48人に増加している。

これは、非東京大都市圏や東京大都市圏郊外の居住者が単身で中央区や都心3区を除く都区部に居住地変更し、都心3区を除く都区部の居住者が単身で都心3区を除く都区部を住み替えるためである。表4-7から見て取れるように、最終学校卒業直前で非東京大都市圏に居住していた者は就職、転勤、転職といった理由で、東京大都市圏郊外に居住していた者は通勤の便の向上、生活環境の改善、就職、転勤といった理由で、中央区や都心3区を除く都区部に移動している。この期間の移動回数は0回12.6%（15人）、1回20.2%（24人）、2回24.4%（29人）、3回16.8%（20人）、4回以上26.1%（31人）であり、1人当たりの平均移動回数は2.55回である。つまり、この期間に親同居の者の多くは一人暮らしに移行し、一人暮らしの者は別の賃貸住宅に転居しているのである。特に都心3区を除く都区部を発着地とする移動が多く、非東京大都市圏や東京大都市圏郊外からの移動者を含むこの期間の都区部の居住者は、住宅の改善や生活環境の改善を志向して単身で都区部を住み替えている。

最終学校卒業直前から現住居取得直前までの期間の移動年齢は1回目が25.4歳、2回目が27.9歳、3回目が29.8歳、4回目が32.4歳である。また、本章の分析対象者について現住居取得時の年齢は、25～29歳7.6%（9人）、30～34歳21.0%（25人）、35～39歳28.6%（34人）、40～44歳32.8%（39人）、45～49歳6.7%（8人）、50歳以上3.4%（4人）である。したがって、分析対象者は20歳代後半から30歳代前半にかけておよそ2～3年周期で転居しながら加齢し、現住居取得直前の状況を迎えている。そして、30歳代前半から40歳代前半にかけて各々のタイミングで中央区のマンションを購入している。

現住居取得直前までの期間に都心3区を除く都区部に居住地変更し、そこに留まり続ける者が多いことを反映して、現住居取得直前から現住居取得後の期間には、都心3区を除く都区部から中央区への居住地変更者が卓越している。また、現住居取得直前までに複数回移動する者が多いことを反映して、賃貸住宅での一人暮らしから中央区の分譲マンションでの一人暮らしに移行する者が多い。とはいえ、現住居取得直前ですでに中央区に居住する者もいれば、そのとき非東京大都市圏に居住する者もいる。現住居取得直前まで1度も移動せずに郊外で親同居を続ける者もいる。現住居取得直前までに様々な居住地・居住形態で生活してきた者が、最終的に中央区の分譲マンションに居住地移動しているのである。

分析対象者の調査実施時点の年齢ごとにみた現住居の居住期間については、30歳代が

2.47年、40歳代が7.32年、50歳代が12.4年である。このことから、分析対象者は30歳代前半から40歳代前半までに購入した中央区のマンションに長期間居住する傾向があるといえ、マンションを購入してまだ日が浅い者は今後もそこに住み続けることが予想される。

分析対象者の今後の予定居住年数は表4-8に示すとおりである。30歳代では、現住居をライフコースの過渡的段階の住居とみなす者が少なくなく、同棲や結婚などのライフステージの変化による転居を可能性として考慮している様子が見え始める。一方で、40歳代と50歳代では、いずれも「永住予定」が最多であり、現住居での他者との同居を全く想定していないとはいえないが、今後も現住居で一人暮らしを続けていくことを想定している様子が見受けられる。分析対象者の未婚状態が本意か否かは本章の分析の範疇を超える。どちらにせよ中央区の分譲マンションは、現状非婚のライフコースを選択することになっている未婚女性にとっての終の棲家になりうるものである。もし老後に現住居を離れることになれば、彼女たちは現住居を売却・賃貸して転居費用に充てられる。ただし、そのときまで現住居が資産価値を維持しているかは現状不透明である。

## V. 考察

### 1. 東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の移動の規模の特徴

第Ⅱ節第2項で述べたように、1995～2015年に都心3区に分譲マンションで最大の増加を示しているのは65歳未満単独世帯であり、特に女性の65歳未満単独世帯の増加数は、それだけで高齢世帯と夫婦と子供からなる世帯の増加数に次ぐ値になっている。ただし、分譲マンション居住者の中で、都心3区の人口増加数に対して最も寄与しているのは、夫婦と子供からなる世帯の構成員であり、次いで夫婦のみの世帯の構成員である。核家族世帯の世帯人員数の方が単独世帯のそれよりも多いことがこの理由である。かといって人口増加数に対する分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の寄与が小さいかといえばそうではなく、その増加数は無視できない割合を占めている。都心3区に分譲マンションに居住する65歳未満の女性単独世帯について1995～2015年の増加数は12,335人であり、これは都心3区の1995～2015年の人口増加数199,284人の6.2%を占めている。都心3区の増加人口のおよそ20人に1人以上は分譲マンション居住の女性の未婚単独世帯であると推計でき、住宅取得する未婚女性は人口の都心回帰の一端を担う者として位置付けられる。



## 2. 東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の居住者特性

都心区の民間賃貸マンションに居住する女性の未婚単独世帯や分譲マンションに居住する核家族世帯の既婚女性と比較したとき、分譲マンションに居住する未婚の女性単独世帯の特徴は彼女たちの選択したライフコースにあると考えられる。

第Ⅲ節第2項で述べたように、分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯と民間賃貸マンションに居住する女性の未婚単独世帯とは、年功序列型賃金制度を反映して前者の年齢と年収の方が高かった。このような傾向から、都心居住を希望する未婚女性が自らのライフコースにおける未婚期の長さによって異なる住宅を都心区で選択していることが示唆される。都心居住を希望する未婚女性のうち、年齢が比較的低い者は今後家族形成に伴って再転居する可能性があることを考慮して借家居住を選択し、年齢が高く未婚期が長期化した者は家族形成の可能性が低いことを考慮して十分な資金繰りが可能となった時期に住宅取得を選択するのだと考えられる。

分析対象者に正規雇用者が多かったこととは対照的に、核家族世帯の妻の雇用形態は正規雇用者、非正規雇用者、家事従事者など多様だった。ファミリー世帯の妻は、都心区に分譲マンション取得に先立って結婚した者であり、東京大都市圏在住の既婚女性の中では育児期の都心居住を希望した層である。彼女たちは育児とフルタイム就業との両立のために都心居住を志向している可能性がある。しかし、時短勤務したり育児に専念したりする者が少なくないことから明らかなように、都心居住であってもファミリー世帯の妻の最優先事項はあくまで育児である。また、夫婦世帯の妻の多くは、都区部や郊外で子育てを終えており、東京大都市圏在住の既婚女性の中では子育て卒業後の都心居住を希望した層である。彼女たちの中には、子育て後に正規雇用を取り戻した者や、離職せずキャリア形成した者もいるが、専業主婦を続ける者も少なくない。このように都心区に分譲マンションに居住する既婚女性が多様な働き方を選択しているのに対して、同じく都心区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の多くは正規雇用のフルタイムで就業しており、それを続ける選択をしていることが彼女たちの特徴の1つだといえる。

東京大都市圏でマンション購入した未婚女性の一般像と特に都心区でマンション購入した未婚女性とを比較したとき、後者の特徴は収入が高いことである。収入についての情報は先行研究には少ないが、住宅情報誌の分析では東京大都市圏でマンション購入した未婚女性のうち年収600万円以上の者の割合は4分の1程度であることが示されている（由井2003）。また、全国レベルの動向としては、分譲マンション居住の60歳未満単独世帯の年収

は 500 万円未満 52.0%, 500~700 万円 23.6%, 700~1000 万円 16.3%, 1000 万円以上 8.1% である (2018 年住宅・土地統計調査)。対照的に, 中央区の分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の 7 割以上は年収 600 万円以上の者であり, 3 割近くは年収 1000 万円以上のいわゆるアッパー・ミドル層 (鯉坂 2015) だった。

とはいえ, 分析対象者には年収 600 万円未満の者が 3 割程度おり, 中央区でマンション購入した未婚女性が高所得者層に限られると断言することはできない。分析対象者の中でも年収の比較的低い者は高額の前金を用意してマンションを購入していた。比較的收入の低い者の住宅取得時の年齢が比較的收入の高い者のそれより高いのは, 前者が前金の工面に年数をかけているためである。親からの援助など資金調達の手段は様々だが, 東京大都市圏在住の未婚女性の中には, たとえ高所得者層でなくても, 年数をかけて貯蓄を増やし, 都心区のマンション購入を実現している者もいるのである。

第Ⅲ節第 3 項で述べたように, 居住地選択理由について都心区に分譲マンションに居住する未婚の女性単独世帯と核家族世帯とを比較したとき, 前者の特徴は明確ではなかった。ただし, 居住地選択理由を形成する動機は両者で異なると考えられる。

ファミリー世帯が職住近接や交通利便性の高さを志向するのは主に子の送迎のためであり, 育児のためである (小泉ほか 2011; 富田 2015)。これに対して, 未婚の女性単独世帯の通勤時間の短縮は就業時間前後の私生活に時間的余裕をつくることを意味する (由井 2003)。また, ファミリー世帯が面積の広いまたは部屋数の多い持ち家を要求するのは (矢部 2003), 子の誕生や成長に伴う居住面積の確保のためであり, それを確保できる借家が市場に少ないためである。これに対して, 1LDK や 2LDK を購入しての未婚女性の一人暮らしは, むろん将来的な世帯増員を想定してのことかもしれないが, 主には自分が使用する面積の拡大, つまり身体の快適性の向上 (山本 2014) を意味する。そして, ファミリー世帯の住宅取得による資産形成には, 将来的に住宅を子世代に相続させるという面がある (平山 2009)。これに対して, 未婚女性の住宅取得による資産形成は老後に自力で生活するための準備を意味する。以上の未婚女性のニーズはいずれも現在や将来において自分自身の生活の質を向上させることを意図して形成されたものだといえる。都心区における未婚女性の住宅取得の背景には, 働きながら自力で生きていくことを選択し, 私生活の質の向上を志向する未婚女性のライフスタイルがあると考えられる。

### 3. 東京都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の移動経歴の特徴

分析対象者の移動経歴を先行研究で明らかにされてきた大都市圏在住者の移動経歴と比較すると、東京都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯にみられる居住地移動の特徴として次の 2 点を指摘できる。

1 つ目は、加齢とともに内向移動していることである。多産少死世代の特に男性は 20 歳代後半以降に加齢とともに結婚→出産→住宅購入の順にライフステージを進展させ、これにあわせて中心都市から郊外へと外向移動した（谷 1997a; 中澤・川口 2001）。また、少産少死世代の結婚後の居住地移動については、移動方向が明瞭ではなく、特に郊外間の短距離移動が卓越している（中澤ほか 2012）。これに対して、東京都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯は、20 歳代後半から 30 歳代前半にかけて都区部で住み替えたり、郊外から都区部に内向移動したりし、30 歳代前半から 40 歳前半にかけての住宅取得時に都心 3 区に内向移動している。未婚者には良好な育児環境や面積の広い住宅を確保する必要がなく、郊外居住する必要がない。一方で、未婚者は、自分自身の生活の質を向上させることを居住地移動の目的にでき、比較的自由に居住場所や居住形態を選択できる。東京大都市圏における未婚女性の内向移動の背景には、それを容易にする効果をもつ未婚という状態があると考えられる。

2 つ目は、東京大都市圏内で単身転居していることである。多産少死世代の男性は、大都市圏転入後に 20 歳代前半まで単身居住し、20 歳代後半以降に結婚や出産を機に妻子を同伴して大都市圏内を移動した（渡辺 1978）。多産少死世代の男性の中には単身転居した者もいたが、彼らの移動は主に転勤を機とした都市間移動だった（谷 1997）。また、多産少死世代の女性には結婚時に男性に随伴して非大都市圏から大都市圏に転入する者が少なくなく、大都市圏での単身居住は彼女たちの未婚期の居住形態として所与のものではなかった（谷 1997; 中川 2001; 中澤 2019）。これに対して、東京都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の多くは東京大都市圏内で単身転居して現住居に着地している。彼女たちの中には東京大都市圏内で複数回単身転居する者もいる。未婚の子が親のケアを担う場合などがあり一概にはいえないが、既婚者と比べれば未婚者には転居の際にほかの家族員の事情を考慮する必要がなく、未婚者は自らの要求に応じて自発的に転居を決断できる。未婚という状態は個人の住み替えを容易にする効果をもつのだといえる。本章の分析対象者は、一度賃貸住宅での単身居住を経験したからこそ、持ち家での単身居住の優位性を認識でき、マンションの購入に向かった可能性がある。

ただし、少産少死世代のすべての未婚女性が東京大都市圏内で内向移動と単身転居を実

現できるわけではない。これは、居住地移動の着地場所が移動者の住居費負担が可能な範囲で決まり、また、転居の実行にはそれにかかる経済的コストの負担が可能である必要があるためである。実際に、大都市圏で出生した低所得者層や女性は未婚期に離家せずに郊外の実家で親同居を続ける傾向がある（稲垣 2003; 青井・中澤 2014; 平山 2020）。また、低所得者層の未婚女性は敷金や家具代などの初期費用が不要または低額であることを理由の 1 つとして都心周辺区のシェアハウスを選択するようになっている（第 5 章）。そして、東京都心 3 区の民間賃貸マンションに居住する未婚の女性単独世帯の収入は、都心周辺区の民間賃貸住宅に居住する単独世帯の収入と比較してかなり高い（第 3 章）。大都市圏で住宅取得した未婚女性が必ずしも高所得者層ではないという先行研究の結果を踏まえれば（由井 2003）、収入によっては、都心 3 区の物件よりも販売価格の低い都心周辺区の物件を購入する未婚女性も少なくないと考えられる。これらはいずれも経済的資源の多寡が未婚者の内向移動と単身転居の制約になっていることを証明するものだといえる。東京大都市圏内での単身転居を経て都心 3 区に内向移動し、さらにそこでマンションを購入する未婚女性の行動には、彼女たち自身の経済的地位の高さがそれを可能にしている面があるのである。

とはいえ、マンションを購入して都心 3 区に着地するまでの未婚女性の居住地移動の経路は一樣でなく、また、都心 3 区のマンションを購入した未婚女性の年収や購入時点の年齢には相当の幅があった。分析結果からは、都心 3 区のマンションを購入するまで郊外の実家に居住し続ける者や、年数をかけて貯蓄を増やし、都心 3 区のマンション購入を実現する非高所得者層の姿が捉えられた。この事実は大都市圏の構造変化に対する未婚女性の居住地移動の影響について考える上で重要である。かつての多産少死世代が、それぞれが置かれた状況を異にしながらも、共通して郊外の戸建持ち家を目指して居住地移動したように、現在の少産少死世代の特に未婚女性は、それを最終的に実現できるかどうかにかかわらず、共通して都心 3 区に分譲マンションを目指して居住地移動しているといえるかもしれない。郊外化の背景に多産少死世代に共有される選好があったように、人口の都心回帰の背景には少産少死世代の未婚女性に共有される選好があることが示唆される。

#### 4. 東京都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の居住地移動からみた東京大都市圏における人口の都心回帰の背景

東京大都市圏における人口の都心回帰の背景には、未婚期の長期化、女性の高学歴化、バブル経済の崩壊という少産少死世代の居住地移動に対する 3 つの効果があると考えられる。

まず、未婚期の長期化に伴い職住近接を実現できる都心周辺を居住場所として、また、居住面積が広く部屋数の多い分譲マンションを居住形態として選好するような住宅ニーズをもった個人が増加するようになった。未婚者は就業時間以外の余暇時間のおよそすべてを自分自身のために使用できる。平日の余暇時間は通勤時間すなわち自宅と職場との位置関係に左右され、余暇時間を過ごす場所は第一に自宅である。したがって、余暇時間の充実を企図するならば、未婚者は住宅の改善をもってそれを叶えようとするのが想定される。未婚状態は余暇時間の充実を期待する住宅ニーズの形成を促すことで少産少死世代の居住地移動を規定していると考えられる。

とはいえ、どのようなニーズがあろうと居住場所や居住形態とは住居費負担が可能な範囲で決まるものである。バブル経済崩壊以降に地価が大幅に下落したとはいえ、東京大都市圏内の他地域と比較すれば都心3区の地価は高い水準にある。都心3区での住宅購入費用を捻出できる未婚女性が増加した背景には、「男女雇用機会均等法」施行以降のいわゆるキャリア女性の増加があり、そして、女性の大学進学率の増加があると考えられる。学校基本調査によれば、女性の大学進学率は、2017年度に49.1%であり、20%以下を推移していた1980年代から増加を続けている。大卒女性が増加し、専門・技術職や総合職といったホワイトカラーに従事する高所得者層の女性が増加したからこそ、女性の都心3区への単身転居や都心3区のマンション購入が可能となったのである。

未婚女性の住宅取得行動が都心3区の人口増加に関与するためには、それに先立って、彼女たちが購入を希望するようなマンションが都心3区に供給される必要があった。バブル経済崩壊という歴史的出来事とその契機となったのだと考えられる。住宅・土地統計調査によれば、都心3区に分譲マンションは1993年の19,850戸から2018年の93,580戸へと7万戸以上の増加を示している。バブル経済崩壊後の大都市圏都心区では、地価下落と経済不況によって企業が遊休地・保有地を処分し、マンション用地が増加した(富田 2015)。これを受けて、都心3区では特に単身女性のニーズを反映したコンパクトマンションが一定数供給され続けてきた(久保・由井 2011; 谷・春原 2020)。従来の投資用のワンルームマンションとは異なる居住用のコンパクトマンションという商品が都心3区で販売増加となったことが未婚女性の住宅取得行動を促したのだと考えられる。

## VI. 本章のまとめ

ここまで東京都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯を対象に移動の規模、居住者特性、居住地選択理由、移動経歴を分析してきた。国勢調査の結果から、1990 年代後半以降の都心 3 区の増加人口のおよそ 20 人に 1 人以上は分譲マンション居住の女性の未婚単独世帯であることが明らかとなった。東京都中央区で実施したアンケート調査から、分析対象者にはホワイトカラーの高所得者層が多く、高額住宅ローンを組む者が多かった。分析対象者は職住近接の実現、地域イメージの良さ、面積や部屋数のゆとりを住宅取得の主な理由にしていた。分析対象者の 8 割以上を占める 60 歳未満の未婚者の移動経歴をみると、そこには、20 歳代後半～30 歳代前半に都区部に移動し、その後 30 歳代前半～40 歳前半に都心 3 区に移動するという経路があった。分析対象者の住宅取得直前の居住場所、居住形態、年齢、収入は一様でなく、様々な境遇の未婚女性が都心区に分譲マンション居住を目指していた。分析対象者の情報をもとに、移動経歴について現在の少産少死世代とかつての郊外化時代の多産少死世代とを比較した結果、前者では、加齢とともに内向移動する者が増加していることが明らかになった。以上から、東京大都市圏における人口の都心回帰の一端を担う未婚女性の住宅取得行動の背景には、未婚期の長期化、女性の高学歴化、バブル経済崩壊という少産少死世代の居住地移動に対する効果があると考えられる。

本章の限界としては次の点が挙げられる。まず、アンケート調査で居住地選択の意思決定過程に関する質問項目を設定しなかったため、都心 3 区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯の場所イメージや探索範囲について予察的な検討しかできなかった。これについては定性的データに基づくさらなる分析が必要である。また、アンケート調査で都心 3 区に分譲マンションに居住する男性の未婚単独世帯からの回答をわずかししか得られず、男女差を十分に検討できなかった。これらについては今後の課題にしたい。

#### 注（第4章）

- 1) 国勢調査の結果について、本章は公表済みの集計と国勢調査調査票情報の独自集計の結果の2つを使用する。国勢調査調査票情報は、総務省の制度「公的統計調査の調査票情報等の学術研究等への活用」に申請し審査を受けて提供されたものである。
- 2) 本章での分譲マンションとは、国勢調査の住宅所有関係が「持ち家」で住宅の建て方が「共同住宅」である一般世帯の住居を指す。また、本章での民間賃貸マンションとは、国勢調査の住宅所有関係が「民営借家」で住宅の建て方が「共同住宅」である一般世帯の住居を指す。
- 3) 1995年と2015年の国勢調査調査票情報の独自集計の結果による。年齢不詳を除く。
- 4) 1995年と2015年の国勢調査調査票情報の独自集計の結果による。年齢不詳を除く。
- 5) 第2ゾーンは繊維・食品卸売問屋や印刷工場といった小規模な商工業事業所と住宅とが混在する地域である。オフィス開発や地上げを背景としてバブル経済期の定住人口の減少率が3ゾーンの中で最も高かった第2ゾーンでは、中央区の定住人口回復策の一環として1993年に用途別容積型地区計画が、1997年に街並み誘導型地区計画が導入され、民間のマンション開発が促されてきた（川崎 2005; 上野 2017）。第3ゾーンの分譲マンションに地上30階建以上の超高層住宅が少なくないのとは対照的に、第2ゾーンの分譲マンションの大部分は10～15階建の規模のものである（谷・春原 2020）。
- 6) ただし、配布先のマンションに借家として居住する世帯は対象外とした。
- 7) 1995年と2015年の国勢調査調査票情報の独自集計の結果による。年齢不詳を除く。
- 8) 本章でのホワイトカラーとは1995年および2015年の国勢調査の管理、専門・技術、事務を指す。グレーカラーとは1995年の国勢調査の販売、サービス、保安、運輸・通信、2015年の国勢調査の販売、サービス、保安、輸送・機械運転を指す。ブルーカラーとは1995年の国勢調査の農林漁業、技能工・採掘・製造・建設、2015年の国勢調査の農林漁業、生産工程、建設・採掘、運搬・清掃・包装等を指す。
- 9) 1995年と2015年の国勢調査調査票情報の独自集計の結果による。職業不詳を除く。
- 10) アンケート調査の職業の回答については自由記述式とし、国勢調査に準じて分類した。分類あたっては総務省統計局の「平成27年国勢調査に用いる職業分類」<https://www.stat.go.jp/data/kokusei/2015/users-g/pdf/syokugyo.pdf>を参照した。
- 11) この値には公営住宅などの公的賃貸住宅の家賃が含まれるため、民間賃貸住宅に限定す

れば、月額家賃の平均額はより高い値を示すと考えられる。

12) 頭金は購入額から借入額を引いた値である。



## 第5章

### 東京都心周辺区のシェアハウスに居住する女性の未婚単独世帯の居住地移動

#### I. 本章の目的と手順

#### II. 東京都区部におけるシェアハウスの立地特性

1. シェアハウスの空間分布
2. シェアハウスの最寄り駅からの距離
3. シェアハウスの最寄り駅からの距離と家賃との関係
4. シェアハウスの前用途とそれが立地する用途地域との関係

#### III. 東京都台東区のシェアハウスに居住する女性の未婚単独世帯の居住者特性と居住地選択理由

##### 1. 台東区のシェアハウスの概要

##### 2. シェアハウス運営事業者の事業戦略からみた未婚の女性単独世帯の居住者特性と居住地選択理由

##### 3. シェアハウス居住者の居住実態からみた未婚の女性単独世帯の居住者特性と居住地選択理由

###### (1) 居住者特性

###### (2) 居住地選択理由

###### (3) 共同生活に対する意識

#### IV. 本章のまとめ

## I. 本章の目的と手順

本章の目的は、単独世帯の新たな居住形態であるシェアハウスに居住する未婚女性を対象に、居住場所の特徴、居住者特性、居住地選択理由を明らかにして、対象者の居住地移動の背景について考察することである。

これまでの女性の未婚単独世帯を対象にした居住地移動研究は、従来想定された未婚期の居住地移動とは異なる新たな動向として住宅取得に着目し、その実態や背景について需給の両面から明らかにしてきた。需要面では、民間賃貸住宅の家賃に割高感を感じていたり、将来のための財産形成を意識したりしていること、また、中心都市や都心区に分譲マンションが通勤利便性の高さや住み心地の良さといった住宅ニーズに合致していることが未婚女性を住宅取得に向かわせていることが指摘されている（神谷ほか 1999; 若林ほか 2001; 中澤 2003）。供給面では、マンション事業者が未婚女性を中心都市や都心区に立地するマンションの購入者層として明確に意識しており、販売物件にこのような未婚女性の住宅ニーズを反映していることが指摘されている（由井 2002, 2003; 久保・由井 2011）。

ただし、未婚女性の居住場所や居住形態はその所得階層によって異なり、セキュリティや物的水準の観点からみてそもそも未婚女性が選択可能な住宅は限られている（神谷ほか 1999; 若林ほか 2001）。未婚女性の住宅取得が必ずしも富裕層に限定される行動ではなくなっているとはいえ（中澤 2003; 由井 2003; 久保・由井 2011）、実際には依然として多くの未婚女性が民間賃貸住宅を選択せざるを得ない状況にある（平山 2009）。

この理由のひとつには、所得が低く、高額な住居費を負担することが難しい未婚女性の増加がある。1990年代以降の日本経済のグローバル化と構造改革によって、特に若年層や未婚女性を低賃金労働者や非正規雇用者として位置付ける動きが顕在化した（三山 2011）。このような就業構造の再編は、家族観の変化と結びつきながら女性の貧困に関与している（宮本 2018）。特に相対的に社会的紐帯の弱い女性の未婚単独世帯は、貧困を経験し、その状態を固定化させる可能性が高いことが指摘されてきた（岩田 2009）。

とはいえ、低賃金労働の増加と雇用の非正規化を背景とする低所得者層の拡大は必ずしも未婚女性に限定される現象ではなく、低所得者層の住居費負担力の低さと住宅の選択肢の少なさは男女に共通する問題である。しかし、未婚女性の住宅ニーズに合致する住宅の供給が限定的であるため、特に所得階層の低い未婚女性は未婚男性と比較して住宅の選択肢が狭くならざるを得ないものと考えられる。

こうした中、シェアハウス<sup>1</sup>と呼ばれる賃貸住宅が大都市圏の中心都市で増加している(中村ほか 2009; 日本シェアハウス連盟 2016)。その居住者は、住宅の1部屋または1つのベッドを借りて単独世帯を形成しながら、ひとつ屋根の下で同居する他人と共同生活している。このように他人とリビングや水回り設備を共用する居住形態は一般的にシェア居住<sup>2</sup>と呼ばれており、特に単独世帯どうしでシェア居住するのがシェアハウスである。シェアハウスの主たる居住者は若年層の未婚女性であるといわれ(丁・小林 2008; 三浦 2011)、市場調査でもシェアハウス居住者の約7割が女性であることが示されている(株式会社ひつじインキュベーション・スクエア編 2008)。

シェアハウスに居住する女性の未婚単独世帯は、第2章で仮説として提示したような1990年代後半以降の中心都市における未婚単独世帯の居住分化の一端を担う層として位置付けられる。また、中心都市のシェアハウスへの転居は、少産少死世代の未婚期の移動経路の一部を成す居住地移動であるといえ、シェアハウスに居住する女性の未婚単独世帯は、未婚期に大都市圏内で単身転居を繰り返す層としても位置付けられる。したがって、大都市圏内における未婚単独世帯の居住地移動の詳細を明らかにし、中心都市における未婚単独世帯の居住場所・居住形態の分化について検討するためには、たとえ数としては少数であっても、彼女たちの居住地移動の実態を明らかにすることが肝要である。第3章と第4章で検討したように、少産少死世代では未婚期の居住地選択の幅が広がっており、そうした中で、従来とは異なる居住形態に着目することは、少産少死世代の居住地選択をより深く理解することにもつながる。

シェア居住やシェアハウスを対象とした研究は建築学や住宅学といった工学系の分野を中心に蓄積がみられる。先行研究での論点は立地特性、既存建築の転用、居住者特性の3点に整理することができる。立地特性については、都心周辺区交通利便性に優れた地域にシェアハウスが集中していることが指摘されている(中村ほか 2009)。しかし、この研究は、後述するシェアハウスの増加が顕著にみられるようになる以前の時期を対象にしており、また、立地の背景について町丁目ごとの年齢構成や世帯構成をもとにして考察するにとどまっている。シェアハウスの立地とは、シェアハウスに居住する女性の未婚単独世帯の居住場所を示すものである。したがって、シェアハウスに居住する女性の未婚単独世帯の居住地移動の特徴を明らかにするためには、現在のシェアハウスの立地を明示することと、それに需給面から説明を加えることが必要になる。

供給面については、どのように既存建築がシェアハウスに転用されているのかが検討さ

れている。先行研究は、一戸建ての住宅やマンションをはじめ、事務所や小売店が入居していた雑居ビル、社員寮など多様な既存建築がシェアハウスとして利用されていることを明らかにしており、その背景として近年の大都市圏における空き家の増加を指摘している（丁 2008; 丁ほか 2008; 中村ほか 2009; 司馬ほか 2012）。築年数や間取りなどがネックとなって借り手の付きにくい物件に需要を呼び戻すことが可能であることから、ビジネスモデルとしてシェアハウスが評価されていることも背景にはある（丁 2008）。

シェアハウスの立地特性を検討するうえでは、シェアハウスの立地はそれに転用できる既存建築の立地に左右されるという指摘が重要である（小林 2013）。宮澤（2010）は、既存建築を利用した民間事業のひとつである有料老人ホームの立地に関して、転用可能な物件の多寡が有料老人ホームの立地に地域差を発生させていることを明らかにした。同様に、シェアハウスの立地も既存建築の空間分布に少なからず影響を受けていると考えられる。

需要面については、シェアハウスの居住者特性や入居理由が明らかにされている。日本では、主に若年層が初期費用や家賃の安さを理由としてシェアハウスに入居することが明らかにされている（木俣ほか 2007; 丁・小林 2008; 石川・山村 2010; 司馬ほか 2012）。

また、シェアハウスの居住者特性には、他人との共同生活によって実現されるライフスタイルの側面も含まれる。欧米圏では、従来低家賃を理由に選択される傾向にあったシェア居住者が、近年ファッションナブルな居住形態として認識されるようになったことで、経済性の高さよりもむしろライフスタイルの実現を志向する中産階級の若年層によって積極的に選択されるようになったことが指摘されている（Heath and Kenyon 2001; Kenyon and Heath 2001）。ライフスタイルの観点からは、入居者のコミュニティ意識の形成過程が明らかにされている（Heath 2004; McNamara and Connell 2007; 田中・成定 2014）。こうした共同生活に焦点を当てた研究では、居住形態としてシェアハウスを選択するメリットを経済性の高さだけに収斂できないことが強調されてきた（久保田 2009; 田中・成定 2014; Ronald et al. 2018）。

しかし、日本のシェアハウス居住者の多くを女性が占めるにもかかわらず、先行研究は彼女たちの居住者特性や居住地選択理由を十分に明らかにしてきたとはいえ、彼女たちの共同生活に関する意識を十分に考慮してこなかったといえる。

分析の手順とそれぞれの分析で使用するデータは次のとおりである。まず、第Ⅱ節では、シェアハウスに入居する未婚の女性単独世帯の居住場所の特徴を明らかにする。ここでの分析には、不動産広告サイトが保有する掲載物件リスト（以下、掲載物件リスト）<sup>3)</sup>および東京都区部のシェアハウスの位置データを用いた。掲載物件リストからは、物件名、運営開

始年、ベッド数、前用途、男女・外国人の可否、家賃（最低額と最高額）、ドミトリーの有無などを確認できるが、物件の所在地については、市区町村レベルでしか把握できない。そこで、掲載物件リストをもとに個々のシェアハウスの位置を筆者が特定し、位置データとして使用した<sup>4)</sup>。分析対象のシェアハウスは、事業終了などの理由により2016年9月30日時点で位置が不明であった物件を除いた1,226件である。日本シェアハウス連盟（2016）によると、東京都区部には1,984件のシェアハウスが確認されている。これに従えば、分析対象のシェアハウスは東京都区部のシェアハウスの約62%を捕捉している。分析結果を補足するデータとしては、シェアハウス専用の不動産広告サイトの運営事業者2社とシェアハウス運営事業者8社へのインタビュー調査の結果<sup>5)</sup>を用いた。

第Ⅲ節では、シェアハウスに入居する女性の未婚単独世帯の居住者特性と居住地選択理由を明らかにする。ここでの分析には、東京都台東区でシェアハウスを管理する運営事業者8社へのインタビュー調査の結果、および台東区のシェアハウス居住者へのアンケート調査<sup>6)</sup>とインタビュー調査<sup>7)</sup>の結果を用いた。運営事業者の事業戦略とシェアハウス居住者の意識については、調査対象者の発話内容に依拠して分析した。

第Ⅳ節では、それまでの分析結果を踏まえて、対象者の居住地移動の背景について、また、それが先行研究で指摘されてきた未婚単独世帯の居住地移動の傾向と比較してどのような特徴を持っているのかについて考察する。また、本章の限界を示す。

調査対象地域として東京都区部を選定した理由は、第2章で示したように未婚単独世帯の増加が顕著であることに加えて、全国的にみてシェアハウスが集中しているためである。シェアハウスの総数は、日本シェアハウス連盟（2016）によると、2016年3月時点で3,157件となっており、その約3分の2が東京都に立地している<sup>8)</sup>。さらに東京都のシェアハウスの9割以上を東京都区部の物件が占めている。また、台東区を選定した理由は、東京都区部の中でも特にシェアハウスが集中する地域であるためである。台東区は1km<sup>2</sup>当たりのベッド数が東京都区部の中で最も多い区である。

不動産事業者が管理する賃貸住宅としてのシェアハウスは、2000年代後半以降に急増した（小林 2007；丁 2008）。掲載物件リストを用いて、東京都区部に現存するシェアハウスの運営開始年を確認すると、1995年が最も古く、当年の物件数はわずか2件である。その後も1990年代を通して供給数の増加は認められず、1999年に運営を開始したシェアハウスも6件にとどまる。しかし、2000年代に入ると徐々に供給数が増加し、2009年以降は年間の新規供給数が100件を超えるようになっている。

## II. 東京都区部におけるシェアハウスの立地特性

### 1. シェアハウスの空間分布

図 5-1 は東京都区部のシェアハウスの分布を示したものである。これをみると、シェアハウスは都区部の中でも都心 3 区（千代田区・中央区・港区）を取り囲む JR 山手線沿線の地域に集中していることが明白である。一方、特別区の境界付近の地域では、シェアハウスの点在が確認できるものの、その数は少ない。

シェアハウスの分布をより客観的に捉えるために、東京駅から半径 4 km ごとのシェアハウスの密度を表 5-1 に示した<sup>9)</sup>。表 5-1 から、シェアハウスの密度は、東京駅から 8 km までの距離帯で比較的高く、4~8 km の距離帯で最高値を示している。ただし、0~4 km の距離帯に立地する 123 件のうち 2 km 以内の距離帯に立地する物件は 18 件であり、東京駅近辺に立地する物件はわずかである。また、東京駅からの方向別にみた密度は、北方向と西方向で比較的高く、両方向の密度は都区部全体の密度よりも高い値を示している。

以上から、シェアハウスは、特に都心 3 区を取り囲む、北方向から西方向にかけての地域に偏って分布している。この地域は、概ね新宿区・文京区・台東区・渋谷区・豊島区の範囲に該当する。都心 3 区を都心区、特別区を都心周辺区として区分したとき、シェアハウスは、都心周辺区の中でも都心区との距離が近い区に立地する傾向があるといえる。

このような空間分布が示される理由は、都心 3 区を取り囲む、北方向から西方向にかけての地域にシェアハウスに適した既存建築が比較的多く立地することである。東京大都市圏の中でもこの地域では、住宅総数に占める賃貸・売却用の空き家の割合が高い（若林 2016）。また、特別区の各区における都市計画法上の用途地域別の住宅数をみると、特にこの地域に該当する区では、住宅総数に占める商業地に立地する住宅の割合が高い<sup>10)</sup>。後述するように、借り手の付きにくい住宅や商業地に立地する住宅がシェアハウスに転用される傾向にあり、これらの住宅が占める割合の高い地域においてシェアハウス供給の潜在的な可能性が高いといえる。

### 2. シェアハウスの最寄り駅からの距離

女性の未婚単独世帯は自らの居住場所の選択にあたって最寄り駅からの距離を特に重視する（若林ほか 2001）ことから、最寄り駅からの距離はシェアハウスの立地を女性の未婚

単独世帯の住宅ニーズに逆照射する際の重要な指標となる。図 5-2 は最寄り駅からの距離別の物件数を示したものである。最寄り駅は、シェアハウスからの直線距離が最も短い鉄道駅とした。最寄り駅の特定にあたっては、国土数値情報の 2014 年時点の鉄道データを鉄道駅の位置として使用し、GIS 上でシェアハウスから鉄道駅の地物の重心までの距離を計測した。推定数は、シェアハウスの全数を各距離帯の領域の面積比<sup>11)</sup>に応じて割り振った値である。図 5-2 をみると、物件数は 300~400 m の距離帯で 231 件と最も多く、この距離帯を頂点として 100 m 未満と 500 m 以上の距離帯では物件数が急減している。このことから、シェアハウスは鉄道駅付近に立地する傾向にある。

そこで、分布の偏在を検証するために、物件数と推定数との間でカイ二乗検定を行ったところ、カイ二乗値が有意水準 1%の棄却域に入った ( $\chi^2=250.4$ )。したがって、シェアハウスは均等に分布しているとはいえず、その分布には最寄り駅からの距離別に有意差が認められる。図 5-2 から明らかなように、特に 100~500 m の距離帯において物件数が推定数を大きく上回り、両者の間に明白な乖離が認められた。つまり、シェアハウスの分布は最寄り駅から 100~500 m の範囲に集中している。これは徒歩所要時間<sup>12)</sup>に換算すると、おおよそ 2~7 分の範囲に相当する。ただし、最寄り駅からシェアハウスまでの距離は道路距離ではなく直線距離により算出しているため、実際はこの値より若干多くの時間を要する。そのことを考慮しても、大部分のシェアハウスは、最寄り駅から徒歩 10 分以内の場所に立地しており、交通利便性に優れているといえよう。

### 3. シェアハウスの最寄り駅からの距離と家賃との関係

掲載物件リストからは個々のシェアハウスの最低家賃と最高家賃のみが把握でき、それぞれの平均額は 52,115 円/月と 66,330 円/月となっている。したがって、同一のシェアハウスであっても、月額家賃に平均で約 14,000 円の差があることになる。これは、シェアハウスの個々の居室の家賃が、広さや日照の違いを反映して設定されるためである。また、1つの居室に複数のベッドを配置し、居住者がベッド単位で契約を結ぶドミトリーの場合、月額家賃は居室 1 部屋の契約と比較して低く設定される。

月額の最低家賃と最高家賃をもとにシェアハウスの家賃の中間値（最低家賃と最高家賃を足して 2 で割った値）を求めると、全物件の中間値の平均は 59,223 円/月となる。2013 年住宅・土地統計調査によると、東京都区部における居室数 1 室の賃貸住宅の平均家賃が 67,744 円/月であるため、それと比較してシェアハウスの月額家賃の中間値は 8,000 円程度

低い。したがって、都市住宅市場においてシェアハウスは、比較的家賃の安い単身者向け賃貸住宅として位置付けられる。

シェアハウスの家賃は、一般的な民間賃貸住宅と同様に、専有面積や築年数、周辺の居住環境など多様な条件に基づき設定される。ただし、特にシェアハウスの家賃設定にとって、既存建築のリフォーム／リノベーション<sup>13)</sup>が2つの点で重要となる。まず、内外装や水回りを中心とした住宅設備機器の老朽箇所が修繕されるため、経年劣化による家賃低下を抑えることが可能となる。また、リフォーム／リノベーション時には、台所や浴室のオール電化や収納棚の新設といったように、住宅設備機器や什器類が拡充されることも多く、こうした付加価値を家賃に上乗せすることができる。共用部の清掃代行といった管理上のサービスも付加価値となる。シェアハウス専用不動産広告サイトの運営事業者によると、このようなリフォーム／リノベーションに伴う付加価値次第では、立地に起因する家賃差を埋め合わせる事が可能だという。

そこで、シェアハウスの分布を最寄り駅からの距離と家賃の2軸で示した図5-3をみると、両者に相関関係はほとんどなく( $R=0.04$ )、家賃は距離に関わらずおおそ4~7万円の間に収まっている。また、主要駅へのアクセスを考慮して、JR山手線駅から物件までの距離と家賃の関係を確認したところ、相関係数は0.19となり、最寄り駅からの距離と同様、両者にほとんど相関はみられなかった。最寄り駅からの距離、主要駅への近接性、専有面積、築年数は家賃の決定要因であり、それぞれが家賃とトレードオフの関係にあることが既に明らかにされている(河合2010)。したがって、最寄り駅からの距離や主要駅への近接性に応じた家賃低下がみられないということは、専有面積や築年数といった住宅の性能が家賃低下を埋め合わせていることを示唆する。これらに加えて、特にシェアハウスの場合、住宅の性能向上につながる付加価値が家賃低下を埋め合わせる要因のひとつとなっていると考えられる。たとえば、調査対象の運営事業者が管理するシェアハウスには、アイランドキッチンやシアタールームが増設された物件がみられた。交通利便性が相対的に高くない場所では、このような付加価値が家賃に反映される可能性がある。

とはいえ、第2節第2項で示したように、大部分のシェアハウスが最寄り駅から徒歩10分以内の場所に立地するため、住宅市場全体としてみれば、シェアハウスの鉄道駅への近接性は総じて高いといえる。したがって、住宅市場全体の中でシェアハウスが鉄道駅に相対的に近い場所を指向していることと、シェアハウス同士を比較して、最寄り駅から相対的に遠い物件に、近い物件と遜色ない家賃を設定することは矛盾しない。



#### 4. シェアハウスの前用途とそれが立地する用途地域との関係

前用途<sup>14)</sup>の別に物件数を示した図 5-4 をみると、シェアハウスの多くは一戸建ての住宅および集合住宅<sup>15)</sup>が転用されたものであることがわかる。全数に占める割合はそれぞれ 45.8%と 24.2%となっており、約 70%のシェアハウスが住宅を利用している。寄宿舎も一定数みられるが、全数に占める割合は 13.1%であり、利用される物件として中心的ではない。なお、新築のシェアハウスは全体のわずか 5.7%に過ぎない。

シェアハウス運営事業者へのインタビュー調査によると、一戸建ての住宅や集合住宅のシェアハウスへの転用は、特に改修費用の高い水回り設備のリフォームを必要とせず、間取りの変更も不要であることから、そのほかの既存建築と比較して転用コストが低いことをメリットとしている。寄宿舎が利用されるのも同様の理由による。ただし、寄宿舎は住宅と比較して流通量が少なく転用が限られる。

図 5-4 のベッド数に着目すると、一戸建ての住宅および集合住宅を前用途とするシェアハウスは、10 床以下の割合が高いことがわかる。また、前用途別の平均ベッド数を示すと、前用途が寄宿舎と新築物件の物件はそれぞれ 23.2 床と 15.9 床であるのに対して、一戸建ての住宅は 7.3 床、集合住宅は 9.1 床となっている。したがって、前用途が一戸建ての住宅または集合住宅のシェアハウスには、それ以外の物件と比較して、ベッド数の少ない物件が多い。

水回り設備は、改修コストが高いことから、転用時に必ずしもベッド数に応じて増設されるとは限らない。そのため、寄宿舎を転用したシェアハウスのようなベッド数の多い大規模物件では、水回り設備 1ヶ所当たりの入居者数が多くなり、利用時の混雑が発生しうる。一方、住宅を転用したシェアハウスは、ベッド数が少なく少人数での居住となるため、住宅以外を転用した物件と比較して設備利用時の混雑が生じにくい。したがって、設備利便性の観点では、住宅を転用したシェアハウスの方が居住性が高いといえよう。

都市計画法上の用途地域別に物件数を示した表 5-2 をみると、物件数自体は住居系用途地域で多いことがわかる。しかし、用途地域別のシェアハウスの密度を求めると、1 km<sup>2</sup>当たりの物件数は、住居系用途地域が 2.05 件、工業系用途地域が 1.03 件であるのに対して、商業系用途地域が 3.71 件と顕著に高い。さらに、表 5-2 の前用途に着目すると、シェアハウスの密度は住居系用途地域の一戸建ての住宅、商業系用途地域の一戸建ての住宅および集合住宅で値が高い。つまり、住宅地の住宅だけでなく、良好な住環境とはいえないものの、

交通や買い物の利便性に優れる商業地に立地する住宅がシェアハウスに転用される傾向にある。

シェアハウス運営事業者へのインタビュー調査によると、都区部の商業地に立地する間取りの広いファミリー世帯向けの住宅は、住宅地の物件と比較して、高地価を反映して賃料が高く、住環境の点でファミリー世帯からの需要が高くないため、継続的な空室状態にある。一戸建ての住宅に関しては、木造住宅密集市街地における家主の高齢化と住宅ニーズとの乖離による子世代の地区外転居が指摘されている（長沼 2003, 2005）。このような状況を理由として、家主は空き物件を利用したシェアハウス事業を検討すると考えられる。そして、運営事業者にとっては、シェアハウスへの転用に適した住宅を比較的低い賃料で家主から貸借することが可能となる。

### Ⅲ. 東京都台東区のシェアハウスに居住する女性の未婚単独世帯の居住者特性と居住地選択理由

#### 1. 台東区のシェアハウスの概要

台東区（図 5-5）の人口は約 19 万 8 千人（2015 年度国勢調査）、面積は 10.1 km<sup>2</sup>である。区内には上野駅をはじめ各路線の鉄道駅が多数立地しており、台東区は、公共交通機関の利便性が高く、都心区へのアクセスに優れる地域である。また、区の面積に占める商業系用途地域の割合は 76.0%、住宅総数に占める商業系用途地域に立地する住宅の割合は 94.8%である（公益財団法人特別区協議会 2017）ことから、住商混合の性格が強い地域でもある。2020 年国勢調査によれば、台東区（20,914.3 人/km<sup>2</sup>）の人口密度は、豊島区（23,182.1 人/km<sup>2</sup>）、中野区（22,121.9 人/km<sup>2</sup>）、荒川区（21,405.0 人/km<sup>2</sup>）、文京区（21,263.9 人/km<sup>2</sup>）に次いで特別区の中で 5 番目に高く、台東区を常住人口の密集する労働者住宅地帯とみなすこともできる。国勢調査の 1990 年と 2010 年の比較により 20 歳代と 30 歳代の単独世帯増加率を求めると、東京都区部全体ではそれぞれ-3.1%と 117.1%であるのに対し、台東区では 69.9%と 214.6%となっている。都心周辺区の中でも都心区との距離が近い台東区では、1990 年代後半以降の中心都市や都心区の人口回復傾向を反映して、若年単独世帯の増加が顕著にみられる。

掲載物件リストによると、台東区のシェアハウスの総数は 49 件で、総ベッド数は 662 床である。物件数は東京都区部において中程度であるものの、1 km<sup>2</sup>当たりのベッド数は 65.5

人/km<sup>2</sup>と東京都区部の中で最も値が高い。また、第Ⅱ節で述べたように、台東区の大部分は、東京駅から4～8 kmのシェアハウスが集中する距離帯に含まれる。これらのことから、台東区は、シェアハウスとその居住者が集中する地域の一部であると判断できる。

台東区のシェアハウスの家賃について、中点値の平均は59,188円/月となっている。2013年住宅・土地統計調査によると、台東区の居室数1室の賃貸住宅の平均家賃は72,840円/月であり、それと比較してシェアハウスの家賃の方が13,000円程度低い。東京都区部全体では、居室数1室の賃貸住宅の平均家賃67,744円/月とシェアハウスの平均家賃59,223円/月の差が8,521円となっている。したがって、台東区は単身者向け住宅の家賃とシェアハウスの家賃の絶対額の差が比較的大きい地域だといえる。

前用途別の物件数は、一戸建ての住宅が最も多く18件(36.7%)となっており、これに加えて集合住宅が10件(20.4%)、併用住宅が7件(14.3%)であることから、台東区の7割以上のシェアハウスは住宅から転用されている。また、住宅を転用したシェアハウスが商業系用途地域に立地する割合は、東京都区部全体が27.1%であるのに対して、台東区は85.7%である。したがって、台東区のシェアハウスは、商業地に立地する住宅からの転用が顕著に多い。以上から、台東区は、立地、家賃、前用途の点で典型的なシェアハウスが供給されている地域であるといえよう。

## 2. シェアハウス運営事業者の事業戦略からみた未婚の女性単独世帯の居住者特性と居住地選択理由

表5-3は調査対象のシェアハウス運営事業者と各社の台東区内の管理物件を示したものである。シェアハウスの事業手法には、家主または所有事業者が直接管理を行う自己事業手法のほか、業務受託方式とサブリース方式<sup>16)</sup>があり、このうちサブリース方式が最も多く採用されている。しかし、事業手法によってシェアハウス自体の運営内容に大きな差異はなく、シェアハウス運営事業者は事業の企画から管理までの業務を一括して請け負うことが多い。これは、シェアハウスの企画、設計、募集、管理などの業務が一般的な賃貸住宅事業とは異なるためである。それゆえ、家主には既存建築の転用や共同生活の管理といったシェアハウス独自の不動産業務に対応可能な事業者が必要となる。たとえ管理を委託しない場合であっても、家主は企画・設計業務をシェアハウス運営事業者に発注するのが一般的である。したがって、シェアハウスの供給と管理には、多くの場合、運営事業者の事業戦略が反映される。

シェアハウス運営事業者がターゲットとするのは、主に働く未婚女性である。「コンセプトとニーズは30（歳）前後の女性」（H社）、「比較的大人の人が住めるないしは住みたいシェアハウスっていう、そういう路線を狙っている」（E社）といった発言から、学生や初就職時ではなく、30歳前後またはそれ以上の年齢層の女性が対象とされていることがわかる。

この理由は、未婚女性の住宅ニーズが年齢によって若干異なるためである。住宅取得層とも重なる20歳代後半から30歳代の未婚女性は、自らの住まいに対するこだわりを強くもつとされる（由井 2003）。特に所得階層の低い未婚女性の場合、年齢に関係なく経済性の高さを重視するが、年齢が上がるにつれ、低廉で、かつ良質な住宅を求めるようになる。しかし、こうしたニーズを満たす住宅は民間賃貸住宅市場において少ない。このため、運営事業者は、30歳前後またはそれ以上の未婚女性をターゲットにして、彼女たちのニーズに合わせたシェアハウスを提供することで、一般的な民間賃貸住宅との差異化を図っている。実際に、「お給料が低くて、そんなに志が高いというよりは日々カツカツな人たち、それがマジョリティだと思うんです」「彼女たちの、よりよい生活、ワンルームで暮らすよりはマシな生活のためのツールとして提供している」（F社）といった発言からは、運営事業者が所得階層の低い未婚女性の住宅ニーズを認識していることがわかる。

シェアハウスの開設にあたって、運営事業者が最も重視するのは最寄り駅からのアクセスである。たとえば、A社やC社は、シェアハウスとして利用する物件の条件として、最寄り駅から徒歩10分以内という具体的な距離を設定している。また、「駅までの距離、駅までが暗くないか、そのあたりを（入居希望の）女性は特に重視します」（G社）という発言から、防犯面でも最寄り駅から近い場所に需要が高いことを、運営事業者は認識していることがわかる。

実際に、表5-3に示す各社の管理物件をみると、No.9を除くすべてのシェアハウスが最寄り駅から500m以内に立地している。つまり、すべての物件が最寄り駅からおおよそ7分以内の場所に存在する。立地場所の用途地域については、すべての物件が商業地域となっていた。

特に都心区やその周辺区に住む場合、所得階層の低い未婚女性は、台所や風呂といった住宅設備機器の質が低く、築年数の経過した賃貸住宅を選択せざるを得なかった。この点に着目した運営事業者は、低家賃住宅と同等の家賃で、より質の高い住宅を選択できることをメリットとしてシェアハウスを売り出している。「大きいキッチンで料理なんて普通の一般物件では出来ないの、住む人もその価値を分かっている」とB社が述べるように、運営事業

者は、単独世帯向けの民間賃貸住宅と比較して、インテリアや住宅設備機器の質が高い点にシェアハウスのニーズがあることを理解していた。

このように運営事業者は、特に所得階層の低い未婚女性のニーズを取り込み、家賃や初期費用といった住居費の上昇を抑えつつ、優れた立地や高い居住性を実現可能なシェアハウスを提供しようとしていた。これは、賃貸住宅市場において従来ニッチであったリーズナブルかつ居住性が高い住宅を運営事業者が戦略的に供給していることを意味する。

### 3. シェアハウス居住者の居住実態からみた未婚の女性単独世帯の居住者特性と居住地選択理由

#### (1) 居住者特性

未婚女性のシェアハウス居住の実態やニーズについて詳細な検討を行うため、以下のアンケート調査とインタビュー調査を行った。表 5-4 には、台東区の 19 名の女性シェアハウス居住者の属性および入居理由に関するアンケート調査の結果を示した。また、表 5-5 には、アンケート回答者のうちインタビュー調査の依頼に応じた 5 名と運営事業者からの紹介により調査協力を得た 2 名の合計 7 名の女性シェアハウス居住者の属性と入居理由を示した。調査結果の補足として、首都圏のシェアハウスを対象とした株式会社ひつじインキュベーション・スクエア（2008）の市場調査（以下、市場調査 1）と全国（関東・中部・関西・九州）のシェアハウスを対象とした日本シェアハウス ゲストハウス連盟・株式会社シェアシェア（2014）の市場調査（以下、市場調査 2）を参照した。

表 5-4 の年齢構成をみると、20 歳代と 30 歳代が同数で 37%、40 歳代が 21%であった。一方、市場調査 1 の結果では、対象者の 65.3%を 20 歳代が、次いで 27.2%を 30 歳代が占める。40 歳代はわずか 3.7%であった。本研究の分析対象者は、市場調査と比較して 30 歳代と特に 40 歳代の割合が高く、青年期から中年期まで幅広い年齢層の未婚女性で構成されている。

雇用形態については、フルタイム（契約・派遣・嘱託）が 26%、パートタイム・アルバイトが 26%、フリーランスが 16%となっており、後の 2 者を合わせた非正規雇用者の割合が全体の 7 割近くを占める。市場調査 1 では、項目「契約社員、嘱託」「派遣社員」「パート・アルバイト」を合わせた非正規雇用者の割合が 42.0%であることから、本研究の対象者は市場調査 1 と比較して非正規雇用者の割合が高い。

年収については、200～400 万円が半数以上と最も多く、これと 200 万円未満の 2 つの所得階層が全体の 7 割近くを占めている。一方、市場調査 1 をみると、年収 300 万円以下のシ

シェアハウス居住者の割合は 53%となっている。年収の区分が異なるため、本研究の対象者と市場調査の結果を比較することはできないが、それぞれと給与所得者全体を比較することは可能である。東京国税局管内の給与所得者の給与階級をみると、年収 400 万円以下の割合は 48.4%、年収 300 万円以下の割合は 33.1%となっている（2017 年民間給与実態統計調査）。このことを勘案すると、本研究の対象者を含めて、シェアハウス居住者には低～中所得層が多い。

表 5-4 の出身地をみると、対象者の 8 割近くが東京大都市圏以外の出身である。出身地ならびに前住地、前同居人の結果を合わせて考えると、シェアハウス以前の居住場所と居住形態の組み合わせは、非東京大都市圏の実家での親族との同居または東京大都市圏内でのシェアハウス居住の 2 つのパターンに大別できる。このことから分かるのは、対象者の多くが上京時のみならず東京大都市圏内で複数回にわたってシェアハウスを転居先として選択していることである。

就業地および通勤時間は、職場と居住場所との関係を検討するための重要な指標である。就業地をみると、未回答を除くとすべて東京都区部内となっており、その中でも台東区内と都心 3 区を合わせた値が 6 割近くを占めている。また、通勤時間をみると、未回答を除くとすべて 1 時間未満であり、特に 30 分未満の割合が最も高く全回答の 4 割以上を占めている。これらのことから、対象者の多くは職住近接を実現している。

## (2) 居住地選択理由

居住地選択理由については、項目「初期費用が安い (84%)」、「家具付きだから (79%)」、「家賃が安い (68%)」の 3 つの回答数が多く（表 5-4）、シェアハウスの経済性の高さに対するニーズの高さを表している。また、市場調査 1 の結果をみると、入居理由として家賃や初期費用の低さといった経済性に関する回答が卓越しており、本研究の結果と同様の傾向にあった<sup>17)</sup>。一方、市場調査 2 の入居理由の結果を参照すると、初期費用 (48.7%)、家具 (44.4%)、家賃 (35.6%) といった経済性に関する項目を選択した者の割合が比較的高く、これらと同程度に、他人との交流 (47.5%)、共同生活の楽しさや安心感 (39.5%) といった共同生活に関する項目の割合が高い。したがって、すべてのシェアハウス居住者が経済性の高さのみを重視しているわけではなく、共同生活への期待を理由のひとつとして入居する者もいることがわかる。

インタビュー調査の結果からは、単純な住居費の安さだけが入居理由ではないことが示

された。表 5-5 の居住地選択理由についての発話から明らかとなったのは、単独世帯向けの民間賃貸住宅と比較して住居費が安いにもかかわらず高い交通利便性と居住性を確保可能なことと、入退去が容易なことが対象者の主な居住地選択理由となっていることである。

前者について、たとえば c 氏は、「結構安い値段で、アクセスの良いところに住める」ことを理由にしている。c 氏の述べるアクセスの良いところとは、最寄り駅から近く職場への通勤が容易な場所である。b 氏は、家賃の低さと通勤時間の短さを重視して民間賃貸住宅を検索していた際にシェアハウスの存在を知り、両方の条件を同時に満たしていたためシェアハウスを選択するに至った。このように、特に職場と自宅との間の交通利便性を重視し、かつ低家賃の住宅を求めるといった居住場所のニーズにシェアハウスが合致していたことが、対象者の居住地選択理由のひとつとなっていた。

交通利便性だけでなく、対象者は住宅の設備や管理に由来する居住性も重視している。たとえば、一戸建ての住宅を転用したシェアハウスに住む g 氏は、寝室と台所が分離し、水回り設備が単独世帯向けの民間賃貸住宅と比較して充実しているにもかかわらず、住居費が比較的安価であったことを理由にしている。また、d 氏と e 氏は、風呂が常時入浴可能なことや風呂の清掃が不要であるといった管理上のサービスをメリットととらえシェアハウスを選択していた。

後者について、入退去が容易なことも居住地選択の際のシェアハウスの優位性として働いている。「そんなじっくり（部屋を）みてる暇もないし、家具とか買ってる暇もなかった」という d 氏の発言から明らかのように、入居準備にかかる時間的余裕をもたない対象者や、a 氏のように転居が多い対象者には、短期間で新居に入居する必要があった。このような状況において、「初期費用もかからないし」と c 氏が述べるように、シェアハウスの多くは入居準備費用が低額であることや、a 氏、d 氏、e 氏の発言から判断できるように、家具・家電の購入が不要なことは、対象者の短期間での転居を可能にしていた。

インタビュー調査では、b 氏が一人暮らしと比較して共同生活が楽しそうと述べる以外に、入居理由として共同生活の側面を挙げる者はいなかった。b 氏も上述のように経済性の高さをシェアハウスへの入居を決定した理由としている。したがって、本研究の対象者が共同生活というライフスタイルを志向してシェアハウスを選択したとは必ずしもいえない。

### (3) 共同生活に対する意識

対象者は、むしろシェアハウスへの入居後に共同生活のメリットを意識し、享受するよう

になっている。表 5-6 の入居後の生活に関する発話をみると、対象者は共同生活のメリットを防犯と他者との交流の 2 つの側面から意識するようになってきていることがわかる。

前者について、複数人で 1 つの住宅に住むことは防犯の観点から対象者に安心感を与えている。「安全というか怖くない」(b 氏) や「怖い人が夜入ってきても、みんないるから絶対どこかで塞ぎ止められる」(d 氏) といった発言からは、一人暮らしと比較して複数人での生活の方が身の安全を守る可能性が高いことを意識していることがわかる。なお、インタビュー調査対象者のすべてが女性専用シェアハウスに居住していたことも、こうした発言につながったと考えられる。

後者について、共同生活は単に防犯性を高めるだけでなく、家族、旧知の友人、職場の同僚とは異なる新たな人物と出会い、交流する機会を対象者に提供している。「他愛もない会話とかを、すぐにそこにいるからできる」と述べる b 氏や「年齢も違う人とか出身も違ったり職種も違う人と、ひととき一緒に話すことができる」という e 氏の発言からは、世代や職業が自分とは異なる同居人との交流を楽しむ対象者の様子が伺える。多くが他県からの流入者であり、かつ単身の対象者にとって、日常的なコミュニケーションの相手が職場以外に居住の場に存在することは、充実した生活を営む上で大きなメリットとなっていた。

ただし、状況によっては同居人との接触が共同生活のデメリットにもなりうる。b 氏や e 氏が述べるように、自分がコミュニケーションをとりたくない時でも、シェアハウス内での同居人との接触が避けられないことは対象者の負担になることがある。また、d 氏や f 氏の発話からは、挨拶やゴミの始末などをめぐって対象者が同居人との生活感覚の違いに悩んでいる様子が伺える。

このような状況に対して、退社後そのまま帰宅せず寄り道をする b 氏や e 氏、他者との交流を挨拶程度にとどめる f 氏のように、対象者は多様な方法で同居人との接触を調節している。「ある程度自由に生きなきゃ疲れちゃうから自由にするけど、節度守るとこは守んなきゃいけない」(g 氏) といった発言からは、対象者が自由にふるまいながらも、同居人に配慮している様子がわかる。このように、対象者は相互の快適な生活のために、同居人との望ましい距離感を保ちながら共同生活を営んでいた。

#### IV. 本章のまとめ

シェアハウス事業のメリットのひとつは、既存建築を転用するため初期投資額を低く抑



えることができ、事業参入が容易な点にある。特に借り手の付きにくい物件は取引価格が下がることからシェアハウスとして利用されやすい。シェアハウスの立地分析から、ファミリー世帯からの需要が低い商業地に立地する住宅がシェアハウスに転用されるケースが多く、商業地にシェアハウスは高密度で分布していることがわかった。このことは、有料老人ホームの立地特性（宮澤 2010）と同様、利用可能な既存建築の多寡がシェアハウスの供給量の地域的差異の発生要因となっていることを意味する。都心周辺区の商業地に立地するシェアハウスは、交通や買い物の利便性に優れることから、都心就業の未婚女性の住宅ニーズと合致しているといえる。

居住地選択理由の分析から判明したように、調査対象者は経済性の高さを第 1 の理由にしてシェアハウスに入居している。ただし、そこには、職場と自宅との間の通勤利便性を重視したり、住居内の居住性の高さを志向したりする場合に、シェアハウスが一般的な単独世帯向けの民間賃貸住宅と比較して低家賃であることから選択されているという面があった。未婚女性は、所得階層にかかわらず、民間賃貸住宅の家賃の割高感や初期費用に対する不満を抱いている（若林ほか 2001）。調査対象者もこの例外ではなく、住居費負担を抑えたまま、職住近接や生活の質の向上を実現できるシェアハウスは、彼女たちの住宅ニーズに見合う住宅としてポジティブに選択されていた。

以上を踏まえると、シェアハウスは、交通利便性に優れ、かつ需給双方のメリットが一致する一戸建ての住宅と集合住宅を事業主体が確保しやすい場所に立地する傾向がある。このようなシェアハウスの立地の特徴と調査対象者の居住者特性や居住地選択理由を根拠にすれば、未婚女性が都心周辺区のシェアハウスに居住地移動するようになった背景には、都心周辺区での余剰住宅の増加と都心就業の未婚女性が共通してもつ私生活の充実を期待する住宅ニーズの存在があると考えられる。

未婚女性の大都市圏内での居住地移動に対して、シェアハウスはどのような意味をもつのか。従来、都心に職をもつ低収入の未婚女性は、住居費支出を抑えて都心周辺区の居住水準の低い民間賃貸住宅を選択する傾向にあった（木下ほか 1999）。一方、シェアハウスも同じく都心周辺区に集中しており、単独世帯向けの民間賃貸住宅と比較して家賃を抑えたまま、より高い居住性を確保可能なことを特徴としている。本章の結果からは、シェアハウスが所得階層の低い未婚女性の居住場所と居住形態についての選択肢を増やし、彼女たちの自己実現欲求を反映したライフスタイル居住（中澤 2004）を実現しうることを指摘できよう。

他人との共同生活は社会的紐帯の弱い単独世帯の間のケア関係を成立させうることが指摘されてきた(久保田 2009; 田中・成定 2014)。しかし、共同生活そのものへの期待が調査対象者の住宅ニーズに含まれているとは必ずしもいえない。彼女たちの志向するライフスタイルは、むしろ職住近接の実現と、台所や浴室といった住宅設備の快適な利用にあった。ただし、このようなニーズからシェアハウスを選択した調査対象者であっても、同居人との接触を経験する中で、安心感や交流の楽しさといった共同生活の利点を見出す者も現れている。本研究の結果からは、今後シェアハウス居住の経験をもつ世帯が増加するにつれて、共同生活というライフスタイルが未婚女性の住宅ニーズとなりうることが示唆される。

最後に、本章ではシェアハウスとローカルな不動産市場の関係や、シェアハウスの供給構造における家主の関与については検討できなかった。たとえば、業務受託方式による運営では家主の意向が事業に反映されう一方、投資家がシェアハウス運営事業者の建売物件を購入し、サブリース契約を締結する場合、家主の管理・運営への関与はないに等しい。このようなシェアハウスの供給面についての議論を深めるには複数の供給アクターの意識を踏まえる必要がある。

## 注（第5章）

- 1) 国土交通省住宅局（2012）は、シェアハウスの定義を「家族や親類（交際相手も含む）以外の他人と生活関連施設等を共用し、運営事業者が入居者と個室またはベッド単位で居住に関する契約を結ぶ住居。1ヶ月以上の継続居住を前提とする」としている。
- 2) 家族ではない他人との居住を指す用語として、先行研究の多くは「シェア居住」を用いている（小林 2007, 2013; 丁 2008; 田中・成定 2014; キーナー・コルナトウスキ 2015 など）。欧米圏ではシェア居住は一般的であり、アパートでの一人暮らしと比較して家賃が低いことから、若年層の離家後の最初の住宅として位置付けられている（Mulder 2003; 久保田 2009）。近年、世界的な増加がみられるコレクティブハウジングも、炊事や洗濯などの家事労働を複数世帯が共同で行うことから、シェア居住のひとつに位置付けられる。家事労働の共同化は、女性の負担軽減につながることから、女性の賃労働の促進と協同主義的なライフスタイルの創出に部分的には寄与してきた（ケメニー 2014）。このように生活の一部を他人と共有する居住形態は、近年、新たなライフスタイルとして認識されつつある（久保田 2009）。
- 3) 掲載物件リストは、シェアハウス専門の不動産広告サイト「ひつじ不動産」（<https://www.hituji.jp/>）を運営する株式会社ひつじインキュベーション・スクエアから提供を受けた。掲載物件リストには 2015 年 10 月 29 日時点の掲載物件が集計されている。
- 4) 位置の特定には、シェアハウス専用の不動産広告サイト、またはシェアハウス運営事業者のサイト、もしくは Google 社が提供する地図サービスである Google マップやゼンリン社住宅地図を参照した。
- 5) シェアハウス専用不動産広告サイトの運営事業者 2 社へのインタビュー調査は、いずれも対面式で行い、2015 年 6 月 17 日と 2015 年 8 月 31 日に東京都渋谷区の各社の事務所に 1 時間～1 時間 30 分程度かけて行った。またシェアハウス運営事業者へのインタビュー調査は対面式とし、各社の事務所や喫茶店等にて 1 時間～2 時間程度かけて行った。調査期間は 2015 年 9 月～同年 10 月である。
- 6) シェアハウス専用不動産広告サイトである東京シェアハウス (<https://tokyosharehouse.com/>) 上で、台東区を所在地とする物件を掲載するすべての運営事業者に対して調査票配布の許可を求めた。その後、承諾が得られた運営事業者に調査票をシェアハウスの郵便ポストに投函してもらい、記入後に回答者から郵便で返送してもらう形式をとった。配布先は台

- 東区内の5件のシェアハウスとし、調査票は合計で113枚配布した。2015年11月9日（月曜日）に事業者宛に郵送し、返送期限は2015年12月10日（木曜日）までとした。回収数は23枚、回収率は20.4%であった。このうち女性である19名を分析対象とした。
- 7) シェアハウス居住者へのインタビュー調査は対面式とし、シェアハウスや喫茶店等にて1時間～2時間程度かけて行った。調査期間は2015年9月～2016年1月である。すべてのインフォーマントは、インタビュー調査を行った運営事業者が管理する台東区内の女性専用シェアハウスに入居している。女性専用シェアハウスとは入居者を女性に限定する物件を指す。
  - 8) 物件数の多い都道府県は、上位から東京都（2,129件）、神奈川県（352件）、大阪府（180件）、埼玉県（105件）、千葉県（93件）となっている（日本シェアハウス連盟 2016）。
  - 9) 東京駅を基準としたのは、近年の人口回復傾向が顕著な千代田区、中央区、港区の3区を都心区とした場合に東京駅がそのほぼ中心に位置するため、都心との距離から空間分布の傾向を検討可能なためである。また、国勢調査や住宅・土地統計調査の距離帯別集計も東京駅に隣接する旧東京都庁（現在の東京国際フォーラム）を基準にしており、東京駅を東京大都市圏の中心とみなしえる。
  - 10) 2013年住宅・土地統計調査によると、住宅総数に占める商業系用途地域に立地する住宅の割合が50%を越える区は、上位から台東区（94.9%）、千代田区（88.5%）、中央区（77.8%）、文京区（59.6%）、豊島区（53.0%）、中野区（51.2%）、新宿区（51.0%）となっている。ただし、千代田区と中央区は住宅総数が少ないため、ある程度の住宅数をもつ都心区からの距離が近い北部から西部にかけての区がシェアハウスへの転用の潜在的な可能性の高い区であるといえる。
  - 11) 各距離帯の領域の面積はGISソフトウェアを利用して以下のように算出した。まず、鉄道駅を中心とした半径100mごとの距離帯別の領域および鉄道駅の最近隣勢力圏を求めた。次に、両者が重なる部分の面積を距離帯別に算出した。すべての鉄道駅についてこれを算出し、合算した。
  - 12) 不動産公正取引協議会連合会が制定する不動産の表示に関する公正競争規約施行規則では、徒歩所要時間を「道路距離80mにつき1分間を要する（時速4.8km）ものとして算出した数値を表示すること」と定めている。
  - 13) 一般社団法人リノベーション協議会（<https://www.renovation.or.jp/>）は、リフォームの定義を「原状回復のための修繕営繕不具合箇所への部分的な対処」、リノベーションの定義

を「機能、価値の再生のための改修」としている。両者の違いは、新築時の状態への復元か機能の追加かにあるといえる。

- 14) シェアハウスの前用途については、掲載物件リスト上の前用途の表記をもとに、図 5-4 のように分類した。一部の物件の分類には、不動産広告サイト上の物件の外観と内部構造の写真を参照した。
- 15) 前用途が集合住宅である場合には、その全戸または一部がシェアハウスに転用される。設備が共用である単身者向けアパートなどは全戸が転用され、1棟が1つのシェアハウス物件となる。また、各戸が複数の部屋をもち、水回り設備を備えるマンションは1戸または複数戸が転用される。マンションの複数戸を転用したシェアハウスには、各戸が別個の物件として扱われているものと複数戸がまとめて1つの物件として扱われているものがある。本研究では、掲載物件リストをもとに、棟別ではなく物件別の供給床数を集計した。
- 16) 業務受託方式とは、不動産事業者が管理業務を家主から請け負う事業手法である。契約期間中、家主は家賃収入に応じた管理業務委託料を不動産事業者に支払う。一方、サブリース方式では、不動産事業者が家主から物件を一括で借り上げて管理業務を行う。契約期間中、不動産事業者は毎月一定額を保証家賃として家主に支払う。
- 17) 入居理由は、回答率が高い順に、「初期費用が安い」(30%)、「家賃が安い」(23%)、「すぐに入居できたから」(14%)となっている(株式会社ひつじインキュベーション・スクエア 2008)。

## 第6章

### 結論

I. 各章で明らかになったこと

II. 東京大都市圏の人口の都心回帰と少産少死世代の居住地移動との関係

1. 未婚単独世帯は中心都市でどのように居住分化しているか

2. そのほかの都心居住者の居住地移動と比較して都心区に居住する未婚単独世帯の居住地移動にはどのような特徴があるか

3. 多産少死世代の居住地移動と比較して少産少死世代の居住地移動にはどのような特徴があるか

III. 本研究のまとめと今後の課題

## I. 各章で明らかになったこと

ここまで本研究は、日本社会の晩婚・非婚化が進む中で、多産少死から少産少死への人口転換以降に出生した世代が東京大都市圏の内部でどのように居住地移動しているかについて、特に未婚単独世帯の動向に着目して明らかにしてきた。その結果を以下のようにまとめることができる。

研究の背景を示し、問題の所在について検討した第1章に続いて、第2章では、東京大都市圏の人口と世帯数を分析し、人口の都心回帰の主たる担い手は誰なのかについて検討した。国勢調査の結果から、特に未婚単独世帯は、1990年代後半以降に都区部で増加した世帯の典型であることが明らかとなった。彼らは、人口の都心回帰を進める鍵となる移動主体であることが示唆された。また、大都市圏の構造変化に対するアプローチの1つである居住地移動について先行研究の動向を整理した。その結果、都心区やその周辺区に居住する未婚単独世帯の居住地移動の特徴は明らかにされておらず、未婚単独世帯の居住地移動と人口の都心回帰との関係については十分に検討されていないことが分かった。

第3章では、東京都心3区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯を対象にして、移動の規模、居住者特性、居住地選択理由、移動経歴を明らかにし、対象者の居住地移動が人口の都心回帰とどのように関係しているかを考察した。国勢調査調査票情報の独自集計の結果から、1990年代後半以降の都心3区の世帯増加数の最多を占めるのは民間賃貸マンションに居住する単独世帯であることが分かった。東京都中央区の民間賃貸マンションに居住する単独世帯を対象にしたアンケート調査から、分析対象者の76.4%が未婚者、16.4%が有配偶者であり、両者の9割以上がホワイトカラー従事者であることが明らかとなった。分析対象者の中でも、特に未婚者には、職住近接の実現、地域イメージの良さ、設備やセキュリティを現住居の選択理由にする者が多かった。分析対象者の半数以上を占める25～39歳の未婚者の移動経歴をみると、出身地によって異なる傾向が示された。東京大都市圏出身者は学卒後に東京大都市圏郊外や都区部から中央区に転入する傾向があった。一方、非東京大都市圏出身者は、就職を機に一度都区部や東京大都市圏郊外に着地した後で中央区に住み替えるか、転勤や転職を機に非東京大都市圏から中央区に転入する傾向があった。このように未婚者の居住地移動の経路は複数に分岐しているが、いずれの場合であっても、彼らの中央区への来住は主として職住近接を志向した自発的移動の結果とみなせる。分析対象者の情報をもとに、移動経歴について現在の団塊ジュニア世代以降の世代と1960～1980年代

の郊外化時代の多産少死世代とを比較した。その結果、特に前者では、未婚者の都心区への内向移動と未婚者が都心区に転入する時の年齢の上昇が生じていることが明らかとなった。これらの分析結果を踏まえて、第3章では、団塊ジュニア世代以降の世代の居住地移動に効果を及ぼす未婚期の長期化という家族形成規範の変化とバブル経済崩壊という時代背景の2つを1990年代後半以降の東京大都市圏における人口の都心回帰の背景として指摘した。

第4章では、東京都心3区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯を対象にして、移動の規模、居住者特性、居住地選択理由、移動経歴を明らかにし、対象者の居住地移動が人口の都心回帰とどのように関係しているかを考察した。国勢調査調査票情報の独自集計の結果から、都心3区に分譲マンションに居住する世帯の1990年代後半以降の増加数の最多を占めるのは未婚単独世帯であること、また、都心3区に分譲マンションに居住する未婚単独世帯には男性よりも女性の方が多いことが分かった。都心3区の増加人口の20人に1人は、そのような分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯である。東京都中央区に分譲マンションに居住する女性の未婚単独世帯を対象にしたアンケート調査から、分析対象者の多くは、東京大都市圏で住宅取得した未婚女性の中でも特に高額住宅ローンを含むホワイトカラーの高所得者層であることが明らかになった。分析対象者は職住近接の実現、地域イメージの良さ、面積や部屋数のゆとりを理由に住宅取得していた。分析対象者の8割以上を占める60歳未満の未婚者の移動経歴をみると、そこには、20歳代後半～30歳代前半に都区部に移動し、その後30歳代前半～40歳前半に都心3区に移動するという経路があった。分析対象者の住宅取得直前の居住場所、居住形態、年齢、収入は一様でなく、様々な境遇の未婚女性が都心区に分譲マンション居住を目指すようになっている姿が捉えられた。分析対象者の情報をもとに、移動経歴について現在の少産少死世代とかつての郊外化時代の多産少死世代とを比較した。その結果、特に前者では、加齢とともに内向移動する者が増加していることが明らかになった。これらの分析結果を踏まえて、第4章では、東京大都市圏における人口の都心回帰の一端を担う未婚女性の住宅取得の背景には、未婚期の長期化、女性の高学歴化、バブル経済崩壊という少産少死世代の居住地移動に対する効果があることを指摘した。

第5章では、単独世帯の新たな居住形態であるシェアハウスに居住する未婚女性を対象にして、居住場所の空間分布、居住者特性、居住地選択理由を明らかにした。シェアハウスは2000年代以降に増加するようになり、その分布は東京大都市圏の特に都区部に集中している。シェアハウス広告会社の掲載物件を分析した結果から、シェアハウスは、都心周辺区



の中でも、より利便性の高い都心区からの距離の近い区の鉄道駅付近に立地する傾向があること、また、その居住性は単独世帯向け賃貸住宅のそれと比較して高いことが分かった。シェアハウスの多くは、ファミリー世帯の需要が低い商業地に立地する住宅が転用されたものだった。東京都台東区のシェアハウスに居住する未婚女性を対象にしたアンケート調査とインタビュー調査から、分析対象者には低所得者層の者が多いこと、また、彼女たちにとってのシェアハウスの優位性は、家賃が低いにもかかわらず、交通利便性の高い場所に住めて、かつ台所や浴室といった住宅設備を快適に利用できることであることが明らかになった。一方、シェアハウス運営事業者は台東区の管理物件に未婚女性の住宅ニーズを反映させていた。これらの分析結果を踏まえて、第5章では、未婚女性が都心区を取り囲む周辺区のシェアハウスに居住地移動するようになった背景として、都心周辺区での余剰住宅の増加と都心就業の未婚女性が共通してもつ私生活の充実を期待する住宅ニーズの存在を指摘した。

## II. 東京大都市圏の人口の都心回帰と少産少死世代の居住地移動との関係

### 1. 未婚単独世帯は中心都市でどのように居住分化しているか

ここでは、第3章から第5章までの分析結果をもとにして、第2章で本研究の課題として提示した「未婚単独世帯は中心都市でどのように居住分化しているか」「そのほかの都心居住者の居住地移動と比較して未婚単独世帯の居住地移動にはどのような特徴があるか」「多産少死世代の居住地移動と比較して少産少死世代の居住地移動にはどのような特徴があるか」の3点について検討する。

第2章で示したように、1990年代後半以降の東京大都市圏では、特に20歳代後半以降の未婚者が中心都市で一人暮らしする者と郊外で親同居する者とは分かれて増加している。

郊外で親同居する者に関しては、東京大都市圏に居住する年収200万円未満の低所得者層の未婚者には親同居の者が多いことや(平山 2020)、東京大都市圏において親同居の未婚者とブルーカラー従事者は、ともに中心都市を取り囲むように郊外に同心円状に分布していることが分かっている(青井・中澤 2014)。郊外で親同居する未婚者の居住者特性を一様には捉えられないが(中澤ほか 2008)、彼らの中に経済的地位の比較的低い層が少なくないことは間違いない。

これに対して、先行研究の知見と本研究のここまでの分析結果を踏まえれば、中心都市で

一人暮らしする未婚者の居住場所は、その経済的地位によって、少なくとも都心区と都心周辺区の 2 つに分化していると考えられる。中心都市で一人暮らしする未婚者の多くは民間賃貸住宅に居住していることから、都心区と都心周辺区とで民間賃貸住宅に居住する未婚単独世帯を比較してみると、第 3 章で示したように、特に都心区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯は高い学歴、職業階層、収入を有している。中心都市の民間賃貸住宅に居住する未婚単独世帯の中でも特に経済的地位の高い層が都心区の民間賃貸マンションに居住する傾向があるのだといえる。

一方、都心周辺区では、未婚単独世帯の経済的地位はより多様であり（木下ほか 1999; 若林ほか 2001）、特に所得の比較的低い層には、築年、面積、設備といった点で物的水準の低い民間賃貸住宅に住むことで家賃支出を抑えながら利便性の比較的高い中心都市での一人暮らしを成立させている面がある。所得の比較的低い層の中には、他人と同居してでも中心都市で物的水準の高い住宅を確保したい者もあり、そのような者が都心周辺区に立地するシェアハウスを選択しているのである。所得の比較的低い層の中でも、東京大都市圏出身者は実家暮らしを選択できるのに対して、非東京大都市圏出身者は自ら家賃を支払って一人暮らしせざるを得ない。シェアハウス居住者には非東京大都市圏出身者が多く、都心周辺区に立地する物的水準の低い住宅やシェアハウスは、所得の比較的低い層の中でも、特に非東京大都市圏出身者の選択肢になっていると考えられる。

また、中心都市で一人暮らしする未婚者の居住形態も、その未婚期の長さによって、民間賃貸住宅と分譲マンションの 2 つに分化している。中心都市の中で居住場所を同じくする者どうしを比較すると、第 4 章で明らかにしたように、都心区に分譲マンションに居住する未婚単独世帯の年齢は、都心区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の年齢よりも高かった。中心都市に居住する未婚単独世帯の中でも、比較的長期間の未婚期を過ごし、その後の家族形成の可能性の低さを認識し、十分な所得を得るか貯蓄をもつかした者が分譲マンションに居住しているのだといえる。このように住宅取得した未婚者であっても、その居住場所は経済的地位によって分化している。第 4 章では、年収と住宅ローン借入額について都心区でマンション購入した女性の未婚女性と東京大都市圏でマンション購入した未婚女性の一般像とを比較して、前者の方が後者よりも高いことが明らかになった。比較的長期間の未婚期を過ごし、住宅取得を決断した未婚者は、そのときの彼らの経済的地位に応じて都心区で購入するか、あるいは都心周辺区で購入するかを選択していることが示唆される。

以上から、未婚単独世帯の居住場所としてみたとき、都心区と都心周辺区は社会的性格の異なる2つの地域として区別できる。すなわち、都心区を高級住宅が立地する高所得者層の居住地域と、また、都心周辺区を多様な物的水準の住宅が立地する多様な所得階層の居住地域として位置付けることができる。労働者住宅地帯としての都心周辺区の社会的性格は、高度成長期以来おおむね変化していないと考えられ、高グレード住宅の増加と高所得者層の増加による、遷移地帯としての都心区の変化が両地域の社会的性格の差異を強調しているのである。

このように大都市圏の中心都市で未婚単独世帯が同心円状に居住分化した背景には、未婚単独世帯の間で経済的地位の格差が広がったことと、地価の高い都心区が居住場所として整備されたことがあると考えられる。日本では1990年代以降に特に若年層や未婚女性を低賃金労働者や非正規雇用者として位置付ける動きが顕在化し、特に大都市圏ではサービス産業の拡大や消費形態の多様化とともにフリーターなどの低所得者層の未婚単独世帯の存在が目立つようになった。一方、特に東京大都市圏ではこの期間に専門サービスの需要も高まっており、就職氷河期とされる時期にあって、大学卒業後に管理職候補の総合職や専門技術職などのホワイトカラーとして雇用される未婚単独世帯が増加するようになった。1980年代後半以降の女性就業者の増加はこれら2つの側面を反映しており、男女の未婚単独世帯の増加は経済的な分化をともなっていた。未婚単独世帯の経済的地位の分化が居住場所の分化として表れたのだといえる。

また、1990年代後半以降の都心区では新築マンションが増加し、都心区はそれまでの業務機能に特化した場所から居住機能を兼ね備えた場所へと変化した。バブル期以前の都心区には、投資用のワンルームマンションや高度成長期頃からの定住者が入居する築古の戸建住宅が立地していたが、第3章と第4章で示したように、1990年代後半以降に比べて当時の都心区の住宅供給量はわずかであった。バブル経済崩壊以降に都心区と都心周辺区との地価のギャップが縮小したとはいえ、依然として都心区の地価は都心周辺区の地価よりも高い。また、都心区では、2000年代後半以降の路線価上昇が指摘されており(藤塚 2017a)、住宅価格の上昇が示唆される。したがって、都心区の新築マンションに転居できるのは、そこでの住居費負担が可能な経済的地位の高い層に限られる可能性がある。

ただし、おのおのの経済的地位や居住場所、居住形態にかかわらず、中心都市に居住する未婚単独世帯が共有しているものがある。それは住宅ニーズである。中心都市に居住する未婚単独世帯は、多かれ少なかれ短い通勤時間、余暇活動のしやすい近隣環境、物的水準の高

い住宅を要求しており、居住地選択の際にそれらを優先している。だからこそ、その実現の程度は違えど、未婚単独世帯は、家族形成者がそうするには中心都市を離れないのだと考えられる。また、住宅取得が高所得者層に限られる行動でないことから明らかなように、より物的水準の高い住宅への居住を目指す意識も、その実現の程度や実現にかかる時間は違えど、未婚単独世帯が共有するものだといえる。

## 2. そのほかの都心居住者の居住地移動と比較して都心区に居住する未婚単独世帯の居住地移動にはどのような特徴があるか

都心居住者の間で居住地移動を比較したとき、未婚単独世帯の居住地移動の特徴は、移動量の多さ、移動距離の長さ、移動性の高さの3点にあると考えられる。

まず、移動量の多さについて、第2章で示したように、中心都市や都心区に居住する世帯の最多を占めるのは単独世帯であり、その数はそれ以外の世帯と比較して卓越していた。また、国勢調査調査票情報の独自集計の結果から、世帯主が65歳未満である単独世帯は、1995～2015年の期間に都心3区で増加した民間賃貸マンション居住世帯の67.9%、分譲マンション居住世帯の36.0%を占めており、いずれにおいても最多の家族類型となっている(表4-1も参照)。世帯主が65歳未満である夫婦のみの世帯や夫婦と子供からなる世帯、あるいは世帯主が65歳以上の高齢世帯といった家族形成者において世帯主を移動者、その配偶者や子を移動の随行者とみなせば、都心区への最多の移動者は未婚単独世帯である。

次に、移動距離の長さについて、第4章で明らかにしたように、前住地が東京大都市圏郊外である者の割合と非東京大都市圏である者の割合は、いずれも民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯で最も高く、特に民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の移動距離はそのほかの都心居住者と比較して長いといえる。未婚単独世帯のこのような傾向は、前住地が同一区内である者が半数近くを占める子育て中の家族形成者とは対照的である。転居にあたって子の学区を変えたくない、子の送迎の都合上夫妻の通勤時間を変えたくない、子の面倒を見てもらうために親世代と近居したい、といった子育て中の家族形成者に特有の要求が未婚単独世帯にはないことが未婚単独世帯の長距離移動を可能にしている面があると考えられる。東京大都市圏における団塊ジュニア世代の結婚後の移動は結婚前の移動よりも男女ともに10km程度短距離であるという先行研究の結果(中澤ほか2012)は、この解釈を裏付けるものである。

ただし、分譲マンションに居住する未婚単独世帯と分譲マンションに居住する夫婦のみ

の世帯とで前住地の分布に大差はなく、前住地が東京大都市圏郊外である者の割合だけみれば、わずかな差ではあるが、むしろ前者よりも後方でその割合は高い。これは、分譲マンションに居住する夫婦のみ世帯には、郊外で子育てをして子の独立後に郊外から都心区に転居した者が少なくなく、一方で、分譲マンションに居住する未婚単独世帯には、それまで中心都市を離れる必要がなく、比較的長期間の未婚期を過ごす中で、よりよい住まいを求めて都心周辺区から都心区に転居してきた者が多いためだといえる。

そして、移動性の高さについて、第3章で明らかにしたように中央区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住期間は平均して2~3年程度であり、これは、中央区の分譲マンションに居住する夫婦のみ世帯やファミリー世帯の7~8年程度に比べてかなり短い。彼らの中には、中央区への転入以前に大都市圏内を転々としていた者が比較的多かった。これらを考慮すれば、都心区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯には、今後、中央区を転出する者が少なくないことが予想される。

第2章で示したように、都心3区からの転出者の多くは、都心3区を除く都区部への転出者である。本研究の事例分析は都心区からの転出者を対象にしていないが、家族形成者が都心区に分譲マンションに比較的長期間定住することも考慮すれば、都心区からの転出者の多くは未婚単独世帯、あるいは結婚を機に転出した転出直前まで一人暮らしの未婚者だった既婚者であることが推察される。第3章で明らかにしたように、中央区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の7割近くが20歳代後半~30歳代だった。このことから、都心区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の多くは、ライフステージの過渡的段階にいる者だといえ、都心区への転入後の彼らには、同棲、結婚、出産といったライフステージの変化、あるいは、「この街に住んでみたい」といったような居住場所に対するニーズの変化とともに都心区を転出する可能性がある。

ただし、都心区に居住する未婚単独世帯の中でも、特に分譲マンションの居住者には、比較的長期間定住する者が多く、永住意識をもつ者も少なくない。彼らの移動性は、民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯のそれと比較して低いといえる。これは、第4章で指摘したように、未婚単独世帯が都心区に分譲マンションでの居住を移動経歴のゴールにしているためだと考えられる。都心区に居住する未婚単独世帯には、民間賃貸マンション居住者のような転出可能性の高い者だけでなく、ある種の終の棲家として都心区に分譲マンションを購入する者もいるのである。

このような未婚単独世帯の転出入を都心区の側からみれば、結婚や同棲などを機に都心

区を退場する(元)未婚者と、その逆に、長期間の未婚期を過ぎたのちに非婚を選択して、分譲マンションの購入を機に都心区に入場する未婚者がいることになる。つまり、きわめて単純に考えれば、大都市圏全体で晩婚者や非婚者が増えれば、そのぶん都心区への転入者は増えて、都心区からの転出者は減るのである。都心区の転入超過数は、当然そこでの住宅供給の状況に大きく左右されるが、それは、大都市圏在住者の未婚を継続するか否かの選択によっても変化しうる可能性が示唆される。

### 3. 多産少死世代の居住地移動と比較して少産少死世代の居住地移動にはどのような特徴があるか

居住地移動の傾向について、かつての多産少死世代と現在の少産少死世代とを比較したとき、少産少死世代の特徴は、①都心周辺区や郊外から都心区に移動すること、②中心都市内を転々とする、③都心区に分譲マンションを移動経歴のゴールにすることである。

まず、①都心周辺区や郊外から都心区に移動することについて検討する。実際の移動者数から指摘できるのは、多産少死世代から少産少死世代にかけて都心区への転入者に占める都心周辺区や郊外からの転入者の割合が増加したことである。かつての郊外化時代において、多産少死世代の都心区への転入者には、非大都市圏からの転入者が多かった。渡辺(1978: 25)によれば、1970年の都心3区への転入者のうち、非東京大都市圏からの転入者は最多の半数近く(中央区では半数以上)を占めている。この結果と図2-2に示した1990年代後半以降の結果を比較すると、後者では、都心3区への転入者に占める非東京圏からの転入者の割合は3割に減少し、一方で、都心3区を除く都区部からの転入者が最多となる4割に、郊外からの転入者が3割に増加している。本研究の事例分析の結果は、この変化を裏付けており、第3章と第4章では、1990年代後半以降に都心区に転入した少産少死世代には、都心3区への転入以前に都心3区を除く都区部や郊外で一人暮らしや親同居をしていた未婚者が多いことが明らかになった。

いずれの世代においても都心区への転入者の典型は未婚者であり、未婚者の都心区への転入は世代間に共通してみられる傾向である。世代間で異なる点は、都心区への転入者の数が、多産少死世代では大都市圏外から転入する未婚者の数に規定されるのに対して、少産少死世代では大都市圏内から転入する未婚者の数に左右されることである。第2章で示されたように、都心周辺区や郊外では20歳代後半～50歳代の未婚単独世帯や30～50歳代の親同居の未婚者が増加しており、彼らの増加が都心周辺区や郊外から都心区への転入者の割

合を増加させている可能性がある。

次に、①都心周辺区や郊外から都心区に移動すること、②中心都市内を転々とするこについて、未婚期の移動経歴をもとに検討する。ここでの論点は、多産少死世代から少産少死世代にかけて未婚期の移動経歴はどのように変化したかである。まず、本研究で得られた結果を整理する。第3章と第4章では、少産少死世代の中には、未婚期に大都市圏内外から一度都心周辺区や郊外に移動した後で、都心区に住み替えるという移動経歴をもつ者がいることが明らかになった。また、中心都市を範囲としてみたときに、未婚期に大都市圏内外から中心都市に移動し、その後は未婚のまま中心都市内を転々とするという移動経歴をもつ者がいることが明らかになった。第5章で検討した都心周辺区のシェアハウス居住者は、後者の一端を担う存在である。

一方、多産少死世代の未婚期の移動経歴については、先行研究で十分に検討されてこなかったこともあり、推測の域を出ない。先行研究では、1970年時点で都心区への転入者に都区部や郊外からの転入者が含まれていること、また、中心都市内での移動者が中心都市から郊外への移動者に匹敵する数であることが分かっている（渡辺 1978）。この結果からは、上記のような移動者は世代間に共通して存在しており、未婚期の移動経歴それ自体は世代間で変化していないことが示唆される。本研究が明らかにした未婚期の移動経歴は、少産少死世代に特有のものではないのである。

世代間で異なる点は、同一コーホートに占める都心周辺区や郊外から都心区に住み替える者や、中心都市内を転々とする者の割合が増加したことである。図6-1は、このことを図示したものである。多産少死世代では、婚姻率の高まる20歳代から30歳代にかけて、東京都からの転出者に占める隣県3県への転出者の割合が増加し（渡辺 1978）、郊外人口に占める割合が増加する（川口 2007）。このことから、多産少死世代では、上記のような移動者は20歳代までの年齢層に限られていたと考えられる。第2章で示されたように、特に中心都市では、1980年から現在まで20歳代後半～50歳代の単独世帯が増加を続けている。したがって、多産少死世代から少産少死世代にかけて、20歳代後半～50歳代時点で上記のように移動する者の割合が増加していることが推察される。彼らが人口の都心回帰の主たる担い手である。

これに伴い同一コーホートに占めるライフイベントの発生以外の理由で移動する者の割合が増加したことも、世代間の変化として指摘できる。先行研究において、多産少死世代の20歳代後半頃からの移動は、結婚、出産、子の成長といったライフイベントの発生から説

明されてきた（渡辺 1978; 谷 1997; 中澤・川口 2001）。これに対して、本研究の第3章～第5章で明らかとなったように、少産少死世代の20歳代後半以降の未婚者には、職住近接の実現、住宅の改善、近隣の利便性の向上、地域のイメージの重視といった、ライフイベントの発生以外の理由で移動する者が少なくない。このような理由が多産少死世代の20歳代後半以降の移動に無かったと断言することはできない。とはいえ、未婚者は、そもそも上記のような家族形成者のライフイベントを経験していないことから、20歳代後半～50歳代時点の未婚率の増加とともに、当該年齢時点でライフイベントの発生以外の理由で移動する者の割合が増加している可能性がある。

最後に、③都心区を移動経歴のゴールにすることについて検討する。これまで多くの研究で指摘されてきたように、大都市圏に居住する多産少死世代の多くは、郊外の戸建持家を移動経歴のゴールにしていた（谷 1997; 川口 1997b; 中澤・川口 2001）。これに対して、少産少死世代では、郊外の戸建持家以外をゴールにする者の割合が増加している。少産少死世代では、多産少死世代と同様に郊外の戸建持家をゴールにする者が少なくない一方で（中澤ほか 2012）、郊外の分譲マンション（久保 2010, 2015）や郊外の親の家（山田 2004; 平山 2020）で永住する可能性の高い者の割合が増加している。また、本研究の第4章の結果からは、都心区に分譲マンションを永住可能な定住地として認め、それを目指して居住地移動する未婚者の割合が増加していることが明らかになった。都心区に分譲マンション居住世帯の最多を占めるのは未婚単独世帯であり、未婚者は、都心区に分譲マンションを移動経歴のゴールにする少産少死世代の典型的な層であるといえる。

このように、多産少死世代から少産少死世代にかけて居住地移動の傾向が変化した背景には、未婚期の居住地移動が従来よりも選択的に行われていることと、個人の一生において比較的自由に居住地移動できる期間が延長していることがあると考えられる。

前者については、単独世帯向け住宅の多様化と場所の商品化という2つの側面から検討できる。まず、単独世帯向け住宅が多様化し、未婚者の居住場所の選択肢が増えた。多産少死世代の多くが未婚期を過ごした高度成長期には、未婚者の居住場所の選択肢は限られていた。この時期には、地方圏から大都市圏への大量の人口移動による住宅不足を補うために、流入した若年者層向けの狭小な借家が大都市圏内に大量に供給された（本間 1983）。借家は、木賃アパートベルトと呼ばれる都心を取り囲む地域に集中しており（岸岡ほか 2013）、当時の未婚者の多くは、そうした地域のいずれの借家に居住せざるを得なかった。また、雇い主が未婚者に独身寮や寄宿舎を提供したり、未婚者を住み込みで働かせたりする場合も少な



くなく（中澤 2019）、この場合の未婚者の居住場所は、寮や雇い主の自宅の所在地に左右されていた。

その後、大都市圏で未婚者の一人暮らしがライフスタイルとして定着すると、単独世帯向け住宅が収益物件として積極的に供給されるようになる。東京都のワンルームマンションの供給戸数は、1980年代前半からバブル期にかけて急増し、バブル経済崩壊後に減少したものの、1990年代後半に再び増加した（木下ほか 2008; 砂原 2018）。ワンルームマンションの立地は、セカンドハウスとして登場した1970年代当初は、都心の商業地を中心としていたが、若年単独世帯を入居者層のターゲットにした1980年代以降は、住宅地にまで拡大した（南後 2018）。特に中心都市では、単独世帯向け住宅の立地は特定の場所に限定されるものではなく、多産少死世代から少産少死世代にかけて、未婚者の居住地選択に対する住宅立地の制約が緩和されたのである。

また、未婚者の選択的な居住地移動には、場所の商品化が進み、未婚者の居住場所についてのイメージが細分化している面もあると考えられる。1970年代後半から地名と場所の社会的特性とを結びつけた広告宣伝が増加しており、それは消費者の場所イメージを細分化するとともに、場所訪問に対する欲求を喚起してきた（成瀬 1993）。大都市圏内の場所イメージは、従来の山の手や下町ではなく、地名によって区分されるようになり、「どの街を訪れるか」「どの街に住むか」といった消費活動は、消費者のアイデンティティ形成に資するようになった（成瀬 1996）。こうした中で、少産少死世代の未婚者は、居住地移動の際に、地名とそれが想起する街の社会的特性を選好するようになったのである。ただし、1970年代後半から1980年代にかけては、多産少死世代の多くは家族形成期を過ぎしており、多産少死世代の家族形成者は、少産少死世代の未婚者と同様に、場所イメージを細分化させていたと考えられる。

後者について、第3章と第4章で検討したように、未婚者には家族形成者と比較して転居の決断と新居の選択に対する制約が少なく、未婚者は比較的自由に居住地移動できる。つまり、未婚期の長期化とは、個人の一生のうちに比較的自由に居住地移動できる期間が延長していることを意味するものである。多産少死世代から少産少死世代にかけて未婚期が長期化し、1人当たりの自由に移動できる回数が増えたことで、同一コーホートに占める大都市圏内から都心区に居住地移動する潜在的な可能性の高い層の割合が増加した。その結果、都心区への転入者に占める大都市圏内から都心区への転入者の割合が増加したのだと考えられる。

未婚者は、比較的長期間の未婚期を過ごす中で、どこかのタイミングでその後の家族形成の可能性が低いことを認識して、非婚を選択しているものと思われる。国立社会保障・人口問題研究所の2015年の出生動向基本調査によれば、生涯の結婚意志について「いずれ結婚するつもり」と回答した18～34歳の未婚者の割合は男性で85.7%、女性で89.3%であり、「一生結婚するつもりはない」と回答した同対象者の割合は男性で12.0%、女性で8.0%である。30歳代前半までの年齢の未婚者には、結婚意志のある者が圧倒的に多く、非婚を選択している者はそう多くない。こうした状況下で、特に非婚を選択した者には、将来の家族形成の可能性を考慮に入れて居住地移動する必要がなく、彼らは定住期間を自由に設定できる。このため、非婚を選択した者は、自分で融資を得て自分だけの住宅ニーズに見合った住宅を購入できるのである。未婚者の住宅取得には、未婚のリスクを最小限にするための資産形成の面もある（由井 2003; 小泉ほか 2011）。いずれにせよ、多産少死世代から少産少死世代にかけて、非婚を選択する者の割合が増加したことで、大都市圏居住者に占める都心区に分譲マンションを移動経歴のゴールにする者の割合が増加したのだと考えられる。

### III 本研究のまとめと今後の課題

本研究の課題についての考察内容を次の3点にまとめることができる。

①中心都市に居住する未婚単独世帯は、住宅ニーズを共有しながらも、それぞれの経済的地位に応じて都心区と都心周辺区に居住分化している。居住場所として中心都市を希望する未婚単独世帯のうち所得階層の比較的高い者が都心区に居住地移動している。

②未婚単独世帯は、転居の決断と新居の選択を比較的自由にでき、それゆえ都心区に居住地移動した者の中では移動量が多く、移動距離が長く、移動性が高い集団である。都心区に居住地移動した未婚単独世帯は、そのライフコースの選択によって、さらに、再転出の可能性の高い集団（民間賃貸マンション居住者）と、永住する可能性あるいは少なくとも比較的長期間定住する可能性の高い集団（分譲マンション居住者）とに分けられる。

③多産少死世代と比較したときの少産少死世代の居住地移動の特徴は、都心周辺区や郊外から都心区に移動すること、中心都市内を転々とする、都心区に分譲マンションを移動経歴のゴールにすることである。これらの移動を経験するかどうかは未婚期の長さによって規定されている。

以上を踏まえ、本研究は少産少死世代の未婚単独世帯の居住地移動と人口の都心回帰と

の関係について次のように結論付ける。晩婚・非婚化は、同一コーホートに占める私生活の充実を期待する住宅ニーズをもち、比較的自由に移動できる者の割合を増加させている。そのことが、20歳代後半以降に都心区に居住地移動する者の数を増加させることで、1990年代後半以降の人口の都心回帰を支えている。人口の都心回帰の背景には、少産少死世代の居住地移動に効果を及ぼす晩婚・非婚化という戦後日本の家族形成規範の変化があると考えられる。

晩婚・非婚化は、これまでも再都市化や人口の都心回帰の背景として繰り返し指摘されてきた（谷 2007; 中澤 2010; 川口 2007, 2015; 富田 2015）。また、従来の研究では、家族形成についての個人の選択が少産少死世代の居住地移動を規定するといわれてきた（中澤 2010; 川口 2015）。本研究の結果はこれらの議論を支持するものであり、晩婚・非婚化が居住地移動の傾向を変化させて人口の都心回帰を支えるという一連のメカニズムを明示したことに本研究の意義がある。

本研究が提供した新たな知見としては、大都市圏出身者の人口の都心回帰への関与が挙げられる。晩婚・非婚化と同様に、大都市圏出身者の増加は、多産少死世代から少産少死世代にかけて居住地移動の傾向が変化した背景として指摘されてきた（稲垣 2011; 中澤ほか 2012; 川口 2015）。その一方で、再都市化や人口の都心回帰への関与が指摘されてきたのはむしろ非大都市圏からの転入者だった。これは、1990年代後半以降、中心都市と郊外との転出入数が拮抗し、非大都市圏からの転入者数と中心都市の人口増加数の間の相関が際立ったためである（江崎 2006; 谷 2007）。しかし、本研究の結果によれば、1990年代後半以降に都心区に居住地移動した未婚単独世帯の半数近くは東京圏出身者であり、個人の移動に着目すれば、東京圏出身者の人口の都心回帰への寄与は決して小さくない。郊外で親と同居する未婚者であっても、中心都市で一人暮らしする未婚者と同様に、未婚期間が長くなれば、それだけ都心区に居住地移動する潜在的可能性の高い状態が続く。このことが示唆するのは、配偶関係が出生地以上に個人の居住地移動を強く規定するという点である。

少産少死世代の都心区への居住地移動の背景にはバブル経済崩壊以降の都心区で未婚者の住宅ニーズに合致するような住宅の開発が進んできたこともあるが、一方で、未婚単独世帯の都心区への居住地移動が都心区でのさらなる住宅地開発の呼び水になっている面があるかもしれない。このようにして都心区や都心周辺区に対して郊外が住宅地開発から相対的に取り残されているとすれば、晩婚・非婚化社会における大都市圏構造は中心都市と郊外とが分離する方向で変化している可能性が示唆される。

また、少産少死世代の都心区への居住地移動の背景には晩婚・非婚化があるが、一方で、未婚単独世帯の都心区への居住地移動とその後の都心区での日常生活が、都心就業・都心居住という自己実現型のライフスタイルを確立して、晩婚・非婚化社会を支持している面があるかもしれない。そのように考えれば、現代社会の晩婚・非婚化の進行は少なくとも都市空間においては今後より一層進行していく可能性が示唆される。

本研究の限界として次の点が挙げられる。まず、本研究が実施したアンケート調査は都心区からの転出者を対象にしていないため、都心区の社会増減の根拠として、また、少産少死世代の移動経歴の実態として、都心区からの転出者の動向を提示することはできなかった。少産少死世代がその移動経歴において都心区を介した大都市圏内移動を行っていることが本研究では示唆されたが、このことを検証するためには、都心区から転出した後の（元）未婚者の居住地移動を追跡する必要がある。

また、本研究が実施したアンケート調査は居住地選択の意思決定過程に関する質問項目が転居の決断理由と新居の決定理由を除けばほとんど設定されていない。このため、都心区に居住する未婚単独世帯の場所イメージや新居の探索範囲について予察的な検討しかできなかった。これについて定性的データに基づくさらなる分析が必要である。

そして、特に第4章の都心区の分譲マンションに居住する未婚単独世帯の分析では、男性からのアンケート調査の回答をわずかししか得られず、男女差を十分に検討できなかった。第3章で述べたように、都心区の民間賃貸マンションに居住する未婚単独世帯の居住地移動にはっきりとした男女差は認められなかった。このことを考慮すれば、都心区の分譲マンションに居住する男性の未婚単独世帯の居住地移動が女性のそれと同様の傾向を示していても不思議ではないが、いずれにせよまずはデータに基づいた議論が必要である。

今後の課題として次の点が残される。まず、本研究は東京大都市圏以外の大都市圏における人口の都心回帰について検討できなかった。都心区の人口回復あるいは都心区でのマンション供給の増加は東京大都市圏以外の大都市圏でも広く確認されている（山神 2003）。特に6大都市（東京・大阪・名古屋・札幌・京都・福岡）の都心区では、そのすべてにおいて1990年代後半以降の単独世帯の増加数が核家族世帯の増加数を大きく上回っていることが指摘されている（富田 2015）。本研究が明らかにした多産少死世代から少産少死世代にかけての居住地移動の変化が東京大都市圏以外でも生じているか、それが都心区の人口回復に関与しているかについての検証が待たれる。1990年代後半以降には東京大都市圏のみが圏外から人口を集める状況にあり、東京大都市圏とそれ以外の大都市圏とで圏外出身者の大

都市圏内移動の規模が異なることが予想される。

また、本研究は都心区のマンションの供給面について検討できなかった。特に、未婚者の単身転居の受け皿となった単独世帯向けの面積や間取りのマンションがどのような建物更新や土地利用変化を経て供給されたのかは検討すべきである。東京都中央区の第2ゾーンと第3ゾーンとでは、立地する分譲マンションの1戸当たりの面積や従前の土地利用が異なり、特に第2ゾーンでは、1戸あたりの面積が狭く、業務用地に建設した分譲マンションの割合が高いことが分かっている（谷・春原 2020）。このことから、単独世帯向けの間取りの分譲マンションは従来の業務用地に立地する傾向があることが示唆されるが、民間賃貸マンションの動向についても検討すべきである。また、デベロッパーなどの住宅供給主体がどのように土地取得や土地集約を行い、それが販売住戸の面積や間取りの設計にどのような影響を与えるのかについても検討すべきだろう。

そして本研究は、人口の都心回帰の影響について、つまり都心区の近隣変化についても検討できなかった。先行研究では、すでに都心区のマンション居住者の買い物行動、近所付き合いの程度、町内会・自治会への参加状況、政治意識、支持政党についての報告があり（鯨坂ほか 2014; 上野・中野 2017; 稲垣 2021）、都心区に居住地移動した未婚単独世帯の日常生活行動や政治的選好が都心区の雇用・消費機能や地域コミュニティにどのような影響を与えるのかは論点になりうる。

この問題について検討する際には、都心居住者以外の大都市圏在住者の日常生活行動に着目することも重要である。都心区では、人口増加にともなって、都心居住者にサービスを提供したり、都心居住者の生活に関わる商品を販売したりする都心就業者が増加している。日本では1990年代以降に若年層や女性、外国人を非正規雇用者や低賃金労働者として位置付ける動きが顕在化しており、そのような人たちが都心区のサービス業や小売業の主たる担い手になっていることが予想される。また、管理職、専門・技術職、管理職候補の事務職といったホワイトカラーに従事する都心居住者が職住近接を実現している一方で、このような都心就業者は必ずしも都心区に居住しているわけではないことが予想される。人口の都心回帰によって、特定の社会集団を担い手とする新たな通勤流動が生じている可能性がある。

また、都心区の近隣変化についてはジェントリフィケーションの視点から検討することも肝要である。英語圏の研究では、インナーシティにおけるソーシャルミックス政策の効果が検証されているところである（Bridge et al. 2012）。英語圏のみならず世界中の都市でジェ

ントリフィケーションの視点からインナーシティの変化が検討されており (Lees et al. 2016), 日本でも人口の都心回帰の影響についてジェントリフィケーションの視点から検討するとともに, その結果を国外の都市を対象にした研究と比較すべきだろう. これらについては今後の課題にしたい.

## 文献

- 青井新之介・中澤高志 2014. 東京圏における世帯内単身者とブルーカラー従事者の空間パターンの変容—展開法の応用. *E-Journal GEO* 9: 1-21.
- 浅川達人 2006. 東京圏の構造変容—変化の方向とその論理. 日本都市社会学会年報 24: 57-71.
- 鯨坂 学 2015. 「都心回帰」による大都市都心の地域社会構造の変動—大阪市および東京都のアップパー・ミドル層に着目して. 日本都市社会学会年報 33: 21-38.
- 鯨坂 学・上野淳子・丸山真央・加藤泰子・堤圭史郎・徳田 剛 2014. 「都心回帰」時代の東京都心部のマンション住民と地域生活—東京都中央区での調査を通じて. 評論・社会科学 111: 1-112.
- 石川美澄・山村高淑 2010. 「居住型ゲストハウス」居住者の住まい方に対する意識と休日の過ごし方—居住者間交流を視点とした考察. 生活学論叢 16: 27-38.
- 石川義孝編著 2001. 『人口移動転換の研究』京都大学学術出版会.
- 伊藤修一 2001. 千葉ニュータウン戸建住宅居住世帯の居住地選択—夫と妻の意思決定過程への関わり方を中心として. 地理学評論 74A6 585-598.
- 伊藤達也 1984. 年齢構造の変化と家族制度からみた戦後の人口移動の推移. 人口問題研究 172: 24-37.
- 稲垣 稜 2003. 大都市圏郊外ニュータウン出身者の移動行動—高蔵寺ニュータウンを事例に. 地理学評論 76: 575-598.
- 稲垣 稜 2011. 『郊外世代と大都市圏』ナカニシヤ出版.
- 稲垣 稜 2021. 『日常生活行動からみる大阪大都市圏』ナカニシヤ出版.
- 井上 孝 2002. 人口学的視点からみたわが国の人口移動転換. 荒井良雄・川口太郎・井上孝編『日本の人口移動—ライフコースと地域性』53-70. 古今書院.
- 岩澤美帆 2013. 失われた結婚, 増大する結婚—初婚タイプ別初婚表を用いた1970年代以降の未婚化と初婚構造の分析. 人口問題研究 69: 1-34.
- 岩田正美 2009. 『現代の貧困—ワーキングプア／ホームレス／生活保護』ちくま新書.
- ヴァン・デ・カー, D.J. 著, 福田亘孝訳 2002. 先進諸国における「第二の人口転換」. 人口問題研究 58: 22-56.
- 上野健一 1982. 都市の居住地域構造研究の発展—因子生態学研究と都市地理学研究との関

- 連を中心として. 地理学評論 55: 715-734.
- 上野淳子 2008. 規制緩和にともなう都市再開発の動向—東京都区部における社会・空間的分極化. 日本都市社会学会年報 26: 101-115.
- 上野淳子 2017. 「世界都市」後の東京における空間の生産—ネオリベラル化と規制緩和をめぐって. 経済地理学年報 63: 275-291.
- 上野淳子・中野佑一 2017. 「都心回帰」下の東京都心における建造環境の更新とコミュニティの変容—東京都中央区の調査から. 桃山学院大学社会学論集 51: 73-142.
- 江崎雄治 2006. 『首都圏人口の将来像—都心と郊外の人口地理学』 専修大学出版局.
- 岡本耕平 1995. 大都市圏郊外住民の日常活動と都市のデイリー・リズム—埼玉県川越市および愛知県日進市の事例. 地理学評論 68A: 1-26.
- 岡本耕平 2000. 『都市空間における認知と行動』 古今書院.
- 梶田 真 2017. 1965 年から 1980 年の間における東京都心部居住者の社会—空間パターン変化—国勢調査・調査区別集計の地図化を通じて. 人文地理 69: 467-484.
- 梶田 真 2018. 東京特別区居住者の社会—空間パターンの変化 (1965~1980). 地学雑誌 127: 53-72.
- 梶田 真 2019. 関東大震災, 空襲と町丁別にみた東京中心部の社会—空間パターンの変化 (1920-1965). 地学雑誌 128: 855-878.
- 加藤彰彦 2011. 未婚化を推し進めてきた 2 つの力—経済成長の低下と個人主義のイデオロギー. 人口問題研究 67: 3-39.
- 株式会社ひつじインキュベーション・スクエア編 2008. 『シェア住居白書 2008 年度版』  
<http://www.hituji-report.jp/> (最終閲覧日: 2018 年 9 月 18 日)
- 神谷浩夫・影山穂波・木下禮子 1999. 東京大都市圏における独身女性の居住地選択—一定性的分析による考察. 金沢大学文学部地理学報告 9: 17-32.
- 河合伸治 2010. ヘドニック・アプローチによる地域住民の選好の推定—西部池袋線・東武東上線・田園都市線沿線の賃貸住宅を事例として. 社学研論集 16: 180-193.
- 川口太郎 1990. 大都市圏の構造変化と郊外. 地域学研究 3: 101-113.
- 川口太郎 1997a. 郊外世帯の住居移動に関する分析—埼玉県川越市における事例. 地理学評論 70A: 108-118.
- 川口太郎 1997b. 移動経歴からみた郊外住民の多様性—埼玉県越谷市における高齢者を事例にして. 駿台史學 100: 173-210.



- 川口太郎 2007. 社会経済的人口属性からみた大都市圏空間構造の変遷. 明治大学人文科学研究所紀要 60: 53-76.
- 川口太郎 2015. 東京大都市圏における少産少死世代の居住地選択. 日野正輝・香川貴志編『変わりゆく日本の大都市圏—ポスト成長社会における都市のかたち』77-95. ナカニシヤ出版.
- 川崎興太 2004. 東京都中央区のまちづくり施策の変遷に関する研究—都市再生に向けたまちづくりの背景と現在の諸相. 都市計画論文集 39: 181-186.
- 川崎興太 2005. 用途別容積型地区計画と街並み誘導型地区計画による住宅供給の誘導効果に関する研究—東京都中央区第2ゾーンの事例研究. 都市計画論文集 40: 769-774.
- 岸岡のり子・中島明子・大崎 元・鈴木 浩 2013. 東京都特別区における低質低家賃住宅の実態と社会住宅化の可能性. 住総研研究論文集 39: 109-120.
- キーナー, Y., コルナトウスキ, H. 2015. インナーシティにおける外国人向けゲストハウス事業の実践と地域へのインパクト—大阪市西成区北部を事例に. 人文地理 67: 395-411.
- 木下龍二・大月敏雄・深見かほり 2008. 東京 23 区にみるワンルームマンション問題と対応施策の変遷に関する研究. 日本建築学会計画系論文集 73: 263-270.
- 木下礼子 2012. カジュアルな就業者たち—高卒女性フリーターのジョブサーチ. 由井義通編『女性就業と生活空間—仕事・子育て・ライフコース』41-54. 明石書店
- 木下礼子・中林一樹・玉川英則 1999. 東京圏における都市型職業に従事する中年シングル女性の居住地選択. 都市計画論文集 34: 733-738.
- 木俣賜美・丁 志映・小林秀樹 2007. 若年単身者向けのシェア居住に関する近年の動向—都心部における単身者向けシェア居住に関する研究 (その 1). 日本建築学会大会学術講演梗概集: 91-92.
- 倉沢 進編 1986. 『東京の社会地図』東京大学出版会.
- 倉沢 進・浅川達人編 2004. 『新編 東京圏の社会地図 1975-90』東京大学出版会.
- 久保田裕之 2009. 『他人と暮らす若者たち』集英社新書.
- 久保倫子 2008. 水戸市中心部におけるマンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程. 地理学評論 81: 45-59.
- 久保倫子 2010. 幕張ベイタウンにおけるマンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程. 人文地理 62: 1-19.
- 久保倫子 2015. 『東京大都市圏におけるハウジング研究』古今書院.

- 久保倫子・由井義通 2011. 東京都心部におけるマンション供給の多様化—コンパクトマンションの供給戦略に着目して. 地理学評論 84A: 460-472.
- 熊野貴文 2017. バブル経済崩壊後の大阪大都市圏における戸建住宅供給—既成市街地での供給を中心に. 地理学評論 90A: 25-46.
- ケメニー, J. 著, 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.
- 小泉 諒 2010. 東京大都市圏における職業構成の空間的パターンとその変化. 季刊地理学 62: 61-70.
- 小泉 諒・西山弘泰・久保倫子・久木元美琴・川口太郎 2011. 東京都心湾岸部における住宅取得の新たな展開—江東区豊洲地区の超高層マンションを事例として. 地理学評論 84A: 592-609.
- 公益財団法人特別区協議会 2017. 『特別区の統計平成平成 28 年度版』 <https://www.tokyo-23city.or.jp/base/tokutoukei/36/36toukei-01.pdf> (最終閲覧日: 2018 年 6 月 13 日)
- 国土交通省住宅局 2012. 『民間賃貸住宅における共同居住形態に係る実態調査報告書』
- 国立社会保障・人口問題研究所編 2006. 『日本における近年の人口移動—第 6 回人口移動調査』国立社会保障・人口問題研究所.
- 小林秀樹 2007. 今, なぜ, シェア居住か. すまいろん 82: 4-7.
- 小林秀樹 2013. 都市部の市街地における空き家問題の現状と課題. 都市問題 104: 46-54.
- 榊原彰子・松岡恵悟・宮澤 仁 2003. 仙台都心部における分譲マンション居住者の特性と都心居住の志向性. 季刊地理学 55: 87-106.
- 佐幸信介 2021. 『空間と統治の社会学—住宅・郊外・ステイホーム』青弓社.
- 司馬麻美・鈴木優里・三好庸隆 2012. シェアハウスの暮らしの実態について—シェアハウスの動向と実態に関する研究 (その 2). 平成 24 年度日本建築学会近畿支部研究発表会: 5-8.
- 清水昌人 2010. 近年における大都市圏の転入超過の分析. 人口問題研究 66: 1-16.
- 祐成保志 2008. 『〈住宅〉の歴史社会学—日常生活をめぐる啓蒙・動員・産業化』新曜社.
- 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.
- ズーキン, S. 著, 内田奈芳美・真野洋介訳 2013. 『都市はなぜ魂を失ったか—ジェイコブズ後のニューヨーク論』講談社.
- スミス, N. 著, 原口 剛訳 2014. 『ジェントリフィケーションと報復都市』ミネルヴァ書房.

- 高木恒一 2012.『都市住宅政策と社会—空間構造—東京圏を事例として』立教大学出版会.
- 田中雅一・成定洋子 2014. シェア居住における主体形成に関する文化人類学的研究—日英の比較を通じて. 住総研研究論文集 41: 25-36.
- 谷 謙二 1997. 大都市圏郊外住民の居住経歴に関する分析—高蔵寺ニュータウン戸建住宅居住者の事例. 地理学評論 70A: 263-286.
- 谷 謙二 1999.『戦後日本における人口移動と大都市圏の変化に関する研究—ライフコースの視点から』名古屋大学文学研究科博士論文.
- 谷 謙二 2007. 人口移動と通勤流動から見た三大都市圏の変化—大正期から現在まで. 日本都市社会学会年報 25: 23-36.
- 谷 謙二・春原光暁 2020. 東京都中央区における 1997 年から 2016 年にかけての分譲マンション供給と土地利用の変化. 埼玉大学紀要教育学部: 69: 261-277.
- 丁 志映 2008. シェア居住の実態と不動産のストック活用によるビジネスモデルの可能性について. 都市住宅学 62: 44-50.
- 丁 志映・小林秀樹 2008. 都心部における単身者向けのシェア居住に関する研究—ゲストハウスの選択理由と規模別による共用空間の使われ方. 都市住宅学 63: 75-80.
- 丁 志映・大森一樹・小林秀樹 2008. シェア居住におけるストック活用の可能性に関する研究—ファミリー向け住宅を利用したシェア居住の促進に向けて. 日本建築学会大会学術講演梗概集: 1401-1404.
- 堤 研二 1989. 人口移動研究の課題と視点. 人文地理 41: 529-550.
- 東京都中央区 2016.『中央区人口ビジョン—人口動態分析及び将来人口推計』東京都中央区.
- 富田和暁 1995.『大都市圏の構造的変容』古今書院.
- 富田和暁 2004. 大都市都心地区における最近の人口増加動向. 大阪市立大学大学院文学研究科紀要 55: 113-140.
- 富田和暁 2015.『大都市都心地区の変容とマンション立地』古今書院.
- 豊田哲也 2012. 所得の地域格差と都市圏の空間構造—世帯規模と年齢階級を考慮した市区町村別世帯所得の分析. 徳島大学総合科学部人間社会文化研究 20: 51-62.
- 内閣府 2019.『第 2 期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」』内閣府.
- 中川聡史 2001. 結婚に関わる人口移動と地域人口分布の男女差. 人口問題研究 57: 25-40.
- 中川聡史 2005. 東京圏をめぐる近年の人口移動—高学歴者と女性の選択的集中. 国民経済雑誌 191: 65-78.

- 中澤高志 2003. 東京都心三区で働く女性の居住地選択. 地理科学 58: 3-21.
- 中澤高志 2004. 東京都心3区で働く女性の居住地選択—住宅双六からライフスタイル居住へ. 由井義通・神谷浩夫・若林芳樹・中澤高志編『働く女性の都市空間』118-136. 古今書院.
- 中澤高志 2006a. 住宅政策改革と大都市圏居住の変容に関する予察—東京大都市圏を中心に. 経済地理学年報 52: 1-18.
- 中澤高志 2006b. 多様化するライフコースと職住関係—晩婚化・非婚化との関係を中心に. 地理科学 61: 137-146.
- 中澤高志 2010. 団塊ジュニア世代の東京居住. 季刊家計経済研究 87: 22-31.
- 中澤高志 2016. 職業別純移動にみる東京圏の居住地域構造. 経済地理学年報 62: 39-56.
- 中澤高志 2019. 『住まいと仕事の地理学』旬報社.
- 中澤高志・川口太郎 2001. 東京大都市圏における地方出身世帯の住居移動—長野県出身世帯を事例に. 地理学評論 74A: 685-708.
- 中澤高志・川口太郎・佐藤英人 2012. 東京圏における団塊ジュニア世代の居住地移動—X 大学卒業生の事例. 経済地理学年報 58: 181-197.
- 中澤高志・佐藤英人・川口太郎 2008. 世代交代に伴う東京圏郊外住宅地の変容—第一世代の高齢化と第二世代の動向. 人文地理 60: 144-161.
- 長沼佐枝 2003. インナーエリア地区における住宅更新と人口高齢化に関する一考察—東京都荒川区を事例に. 地理学評論 76: 522-536.
- 長沼佐枝 2005. 都心地区における土地資産の利用と居住環境からみた人口高齢化—東京都千代田区を事例として. 経済地理学年報 51: 116-130.
- 長沼佐枝・荒井良雄 2010. 都心居住者の属性と居住地選択のメカニズム—地方中核都市福岡を事例に. 地学雑誌 119: 794-809.
- 中村友樹・石坂公一・大橋佳子 2009. 都市における居住型ゲストハウスの特性. 日本建築学会計画系論文集 74: 423-429.
- 成田孝三 1995. 『転換期の都市と都市圏』地人書房.
- 成瀬 厚 1993. 商品としての街, 代官山. 人文地理 45: 618-633.
- 成瀬 厚 1996. 『Hanako』の地理的記述に表象される「東京女性」のアイデンティティ. 地理科学 51: 219-236.
- 南後由和 2018. 『ひとり空間の都市論』ちくま新書.

- 日本シェアハウス連盟 2016. 『シェアハウス市場調査 2015 年度版』
- 日本シェアハウス ゲストハウス連盟・株式会社シェアシェア 2014. 『シェアハウス市場調査 2013 年度版』
- ノックス, P.・ピンチ, S. 著, 川口太郎・神谷浩夫・中澤高志訳 2013. 『改定新版 都市社会地理学』古今書院.
- 埴淵知哉・山内昌和 2019. 国勢調査「不詳」発生に関連要因—インターネット調査を用いた未提出者の分析. *E-journal GEO 14*: 14-29.
- 平山洋介 2006. 『東京の果てに』NTT 出版.
- 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』光文社新書.
- 平山洋介 2020. 『「仮住まい」と戦後日本—実家住まい・賃貸住まい・仮設住まい』青土社.
- 藤井 正 1990. 大都市圏における地域構造研究の展望. *人文地理 42*: 522-544.
- 藤塚吉浩 1994. ジェントリフィケーション—海外諸国の研究動向と日本における研究の可能性. *人文地理 46*: 496-514.
- 藤塚吉浩 2016a. ジェントリフィケーション. 藤塚吉浩・高柳長直編『図説 日本の都市問題』74-75. 古今書院.
- 藤塚吉浩 2016b. 卸売業の衰退. 藤塚吉浩・高柳長直編『図説 日本の都市問題』50-51. 古今書院.
- 藤塚吉浩 2017a. 『ジェントリフィケーション』古今書院.
- 藤塚吉浩 2017b. 東京中心部におけるグローバリゼーションとジェントリフィケーション. *経済地理学年報 63*: 320-334.
- ホフステンバッハ, C.・ボータマン, W. 著, 若林 萌訳 2020. ジェントリフィケーションの過程における年齢, ライフコース, 世代. *空間・社会・地理思想 23*: 215-227.
- 本間義人 1983. 『現代都市住宅政策』三省堂.
- 町村敬志 2017. 誰が東京を奪ったのか?—都市空間変容の半世紀から考える. *日本都市社会学会年報 35*: 5-22.
- 丸山真央 2019. 「都心回帰」時代の「第二都市」大阪の社会学に向けて. 鯨坂 学・西村雄郎・丸山真央・徳田 剛編『さまよえる大都市・大阪—「都心回帰」とコミュニティ』23-40. 東信堂.
- 丸山洋平 2018. 『戦後日本の人口移動と家族変動』文眞堂.
- 三浦 展 2011. 『これからの日本のために「シェア」の話をしよう』NHK 出版.

- 宮澤 仁 2010. 東京大都市圏における有料老人ホームの立地と施設特性. *E-journal GEO* 4: 69-85.
- 宮澤 仁・阿部 隆 2005. 1990年代後半の東京都心部における人口回復と住民構成の変化—国勢調査小地域集計結果の分析から. *地理学評論* 78: 893-912.
- 三山雅子 2011. 誰が正社員から排除され, 誰が残ったのか—雇用・職業構造変動と学歴・ジェンダー. 藤原千代・山田和代編『労働再審 (3) 女性と労働』41-72. 大月書店.
- 宮本みち子 2018. 社会経済の変化と女性の貧困. *都市問題* 109 (4): 4-10.
- 森川 洋 1975. 都市社会地理研究の進展—社会地区分析から因子生態研究へ. *人文地理* 27: 60-88.
- 矢野桂司 2004. 1980年代後半と1990年代後半の東京大都市圏における都市内部人口移動—東京の働く女性の労働・居住の変化とその背景. 由井義通・神谷浩夫・若林芳樹・中澤高志編『働く女性の都市空間』52-73. 古今書院.
- 矢部直人 2003. 1990年代後半の東京都心における人口回帰現象—港区における住民アンケート調査の分析を中心にして. *人文地理* 55: 79-94.
- 矢部直人 2014. 東京都心部に居住する子供をもつ就業主婦の生活時間—インターネットの利用が及ぼす効果の分析を中心にして. *地学雑誌* 123: 269-284.
- 矢部直人 2015. 働きながら子育てをする場所としての東京都心. 日野正輝・香川貴志編『変わりゆく日本の大都市圏—ポスト成長社会における都市のかたち』149-169. ナカニシヤ出版.
- 山神達也 2003. 日本の大都市圏における人口増加の時空間構造. *地理学評論* 76: 187-210.
- 山口 覚 2012. 超高層住宅の展開—「高級さ」と「大衆化」をめぐって. *関西学院史学* 39: 67-105.
- 山口 覚 2016. 『集団就職とは何であったか—〈金の卵〉の時空間』ミネルヴァ書房.
- 山口 覚 2019. 東京—極集中. 山口 覚・水田憲志・金子直樹・吉田雄介・中窪啓介・矢嶋巖著『図説 京阪神の地理—地図から学ぶ』102-103. ミネルヴァ書房.
- 山田昌弘 2004. 『パラサイト社会のゆくえ』ちくま新書.
- 山本理奈 2014. 『マイホーム神話の生成と臨界—住宅社会学の試み』岩波書店.
- 由井義通 1987. 広島市における中高層酒豪住宅居住者の住居移動. *地理学評論* 60A: 775-794.
- 由井義通 1989. 中高層住宅居住者の住居移動—福岡市での事例研究. *人文地理* 41: 101-121.

- 由井義通 1999. 『地理学におけるハウジング研究』 大明堂.
- 由井義通 2002. 女性向けマンションの供給—「女性のための住宅情報」の分析から. 広島大学大学院教育学研究科紀要第二部 51: 33-42.
- 由井義通 2003. 大都市圏におけるシングル女性のマンション購入とその背景—「女性のための住宅情報」の分析から. 季刊地理学 55: 143-161.
- 由井義通編 2012. 『女性就業と生活空間—仕事・子育て・ライフコース』 明石書店.
- 由井義通・神谷浩夫・若林芳樹・中澤高志編 2004. 『働く女性の都市空間』 古今書院.
- 吉田容子 1993. 女性就業に関する地理学的研究—英語圏諸国の研究動向とわが国における研究課題. 人文地理 45: 44-67.
- 若林芳樹 1985. 行動地理学の現状と問題点. 人文地理 37: 148-166.
- 若林芳樹 2016. 地図からみた日本の空き家問題の地域的特徴. 由井義通・久保倫子・西山弘泰編『東京の空き家 なぜ? どうする?—地域に即した問題解決にむけて』 17-27. 古今書院.
- 若林芳樹・神谷浩夫・木下禮子・由井義通・矢野桂司編 2002. 『シングル女性の都市空間』 大明堂.
- 若林芳樹・神谷浩夫・由井義通・木下禮子・影山穂波 2001. 東京大都市圏における30歳代シングル女性の居住地選択—マルチメソッド・アプローチの試み. 地理科学 56: 65-87.
- 若林芳樹・小泉 諒 2014. バブル経済期以降の東京23区における人口変化の空間的パターン. 地学雑誌 123: 249-268.
- 渡辺良雄 1978. 大都市居住と都市内部人口移動. 総合都市研究 4: 11-35.
- Bondi, L. 1991. Gender divisions and gentrification: a critique. *Transactions of the Institute of British Geographers* 16: 190-198.
- Bridge, G., Butler, T. and Lees, L. 2008. *Mixed communities: gentrification by stealth?*. Bristol: Polity Press.
- Brown, L. A. and Moore, E. G. 1970. The intra-urban migration process: a perspective. *Geografiska Annaler Series B* 52: 1-13.
- Buzar, S., Ogden, P. E. and Hall, R. 2005. Households matter: the quiet demography of urban transformation. *Progress in Human Geography* 29: 413-436.
- Buzar, S., Ogden, P. E., Hall, R., Haase, A. Kabisch, S. and Steinführer. 2007. Splintering urban populations: emergent landscapes of reurbanisation in four European cities. *Urban Studies* 44: 651-

677.

- Clapham, D. 2002. Housing pathways: a post modern analytical framework. *Housing, Theory and Society* 19: 57-68.
- Druta, O. and Ronald, R. 2018. Young adults' pathways into homeownership in Tokyo: Shifting practices and meanings. *Environment and Planning A* 50: 1092-1108.
- Druta, O. and Ronald, R. 2020. Living alone together in Tokyo share houses. *Social & Cultural Geography*, <https://doi.org/10.1080/14649365.2020.1744704>
- Gourzis, K., Herod, A. and Gialis, S. 2019. Linking gentrification and labour market precarity in the contemporary city: A framework for analysis. *Antipode* 51: 1436–1455.
- Heath, S. 2004. Peer-shared households, quasi-communes and neo-tribes. *Current Sociology* 52: 161-179.
- Heath, S. and Kenyon, E. 2001. Single young professionals and shared household living. *Journal of Youth Studies* 4: 83-100.
- Hirayama, Y. 2007. Reshaping the housing system: home ownership as a catalyst for social transformation. In *Housing and social transition in Japan*, ed. Hirayama, Y. and Ronald, R. 15-46. Oxford: Routledge.
- Hirayama, Y. and Ronald, R. 2008. Baby-boomers, baby-busters and the lost generation: generational fractures in Japan's homeowner society. *Urban Policy and Research* 26: 325-342.
- Hochstenbach, C. and Arundel, R. 2021. The unequal geography of declining young adult homeownership: divides across age, class, and space. *Transactions of the Institute of British Geographers* 46: 973-994.
- Hochstenbach, C., Musterd, S. and Teernstra, A. 2015. Gentrification in Amsterdam: Assessing the importance of context. *Population, Space and Place* 21: 754–770.
- Hochstenbach, C., Van Gent, W. P. C. 2015. An anatomy of gentrification processes: variegating causes of neighbourhood change. *Environment and Planning A* 47: 1480–1501.
- Kenyon, E. and Heath, S. 2001. Choosing this life: narratives of choice amongst house shared. *Housing Studies* 16: 619-635.
- Kern, L. 2010. Gendering reurbanisation: Women and new-build gentrification in Toronto. *Population, Space and Place* 16: 363-379.
- Klaasen, L. H., Bourdrez, J. A. and Volmuller, J. 1981. *Transport and reurbanisation*. Hants: Gower.



- Kubo, T. 2020. *Divided Tokyo: Disparities in living conditions in the city center and the shrinking suburbs*. Singapore: Springer Nature.
- Lees, L. 2000. A reappraisal of gentrification: Towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography* 24: 389-408.
- Lees, L., Shin, H. B. and López-Morales, E. 2016. *Planetary gentrification*. Cambridge: Polity Press.
- Lees, L., Slater, T. and Wyly, E. 2008. *Gentrification*. New York: Routledge.
- Lützel R. 2008. Population increase and "new-build gentrification" in central Tokyo. *Erdkunde* 62: 287-299.
- McNamara, S. and Connell, J. 2007. Homeward bound? searching for home in inner Sydney's share houses. *Australian Geographer* 38: 71-91.
- Mills, C. A. 1988. "Life on the upslope": the postmodern landscape of gentrification. *Environment and Planning D* 6: 169-189.
- Mulder, C. H. 2003. The housing consequences of living arrangement choices in young adulthood. *Housing Studies* 18: 703-719.
- Rex, J. and Moore, R. 1967. *Race community and conflict: a study of Sparkbrook*. London: Oxford University Press.
- Ronald, R., Druta, O. and Godzik, M. 2018. Japan's urban singles: Negotiating alternatives to family households and standard housing pathways. *Urban Geography* 39: 1018-1040.
- Ronald, R. and Hirayama, Y. 2009. Home alone: the individualization of young, urban Japanese singles. *Environment and Planning A* 41: 2836-2854.
- Rose, D. 1984. Rethinking gentrification: Beyond the uneven development of marxist urban theory. *Environment and Planning D* 2: 47-74.
- Saunders, P. 1984. Beyond housing class: the sociological significance of private property rights in means of consumption. *International Journal of Urban and Regional Research* 8: 202-227.
- Smith, N. Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association* 45: 538-548.
- Smith, N. 1987. Of yuppies and housing: gentrification, social restructuring, and the urban dream. *Environment and Planning D* 5: 151-172.
- Van Criekingen, M. 2009. Moving in/out of Brussels' historical core in the early 2000s: Migration and the effects of gentrification. *Urban Studies* 45: 825-848.

- Van Criekingen, M. 2010. 'Gentrifying the re-urbanisation debate', not vice versa: The uneven socio-spatial implications of changing transitions to adulthood in Brussels. *Population, Space and Place* 16: 381–394.
- Van Criekingen, M. and Decroly, J. 2003. Revisiting the diversity of gentrification: Neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal. *Urban Studies* 40: 2451–2468.
- Warde, A. 1991. Gentrification as consumption: issues of class and gender. *Environment and Planning D* 9: 223-232.

## 図表目次

### 第2章

- 図 2-1 東京都心3区の年齢階級別人口の推移
- 図 2-2 都心3区への転入および都心3区からの転出の推移
- 図 2-3 東京都区部の家族類型別世帯数の推移
- 図 2-4 東京都区部の年齢階級別単独世帯数の推移
- 図 2-5 東京大都市圏の地域ごとにみた25～59歳単独世帯数の推移
- 図 2-6 東京大都市圏の地域ごとにみた30～59歳親族同居の未婚者数の推移

### 第3章

- 図 3-1 東京都区部における年齢階級別の純移動数
- 図 3-2 対象地域
- 図 3-3 東京圏を出身地とする25～39歳の未婚者の移動経歴
- 図 3-4 非東京圏を出身地とする25～39歳の未婚者の移動経歴
- 表 3-1 東京都区部におけるコーホート別の人口増減
- 表 3-2 東京圏におけるコーホート別の人口増減（2010～2015年）
- 表 3-3 東京都心3区における住居形態別の世帯数の増減（1995～2015年）
- 表 3-4 分析対象者の属性
- 表 3-5 分析対象者の現住居の月額家賃
- 表 3-6 分析対象者の現住居の選択理由
- 表 3-7 25～39歳の未婚者による学卒後の移動の年齢
- 表 3-8 25～39歳の未婚者による学卒後の移動の理由

### 第4章

- 図 4-1 東京大都市圏における分譲マンション居住の単独世帯数の推移
- 図 4-2 東京大都市圏における世帯総数に占める分譲マンションに居住する女性単独世帯の割合
- 図 4-3 分析対象者のマンション購入額と住宅ローン借入額
- 図 4-4 分析対象者の移動経歴

- 表 4-1 東京都心3区における住居形態・家族類型別の世帯増加数
- 表 4-2 東京都心3区における分譲マンション居住の男女別単独世帯の増加数
- 表 4-3 分析対象者の属性
- 表 4-4 分析対象者の現住居取得時の年齢
- 表 4-5 分析対象者の現住居の状況
- 表 4-6 分析対象者の現住居取得理由
- 表 4-7 最終学校卒業直前から現住居取得直前までの期間における分析対象者の移動理由
- 表 4-8 分析対象者の今後の予定居住年数

## 第5章

- 図 5-1 東京都区部のシェアハウスの分布
- 図 5-2 最寄り駅からの距離別物件数
- 図 5-3 シェアハウスの最寄り駅からの距離および家賃の分布
- 図 5-4 前用途・ベッド数別物件数
- 図 5-5 台東区の調査対象シェアハウスの分布
- 表 5-1 東京駅からの距離帯・方向別物件数
- 表 5-2 用途地域・前用途別物件数および密度
- 表 5-3 シェアハウス運営事業者の台東区内の管理物件
- 表 5-4 アンケート調査対象者の属性および入居理由
- 表 5-5 インタビュー対象者の属性および入居理由
- 表 5-6 シェアハウスでの共同生活に関する発言

## 第6章

- 図 6-1 多産少死世代と少産少死世代の大都市圏内居住地移動

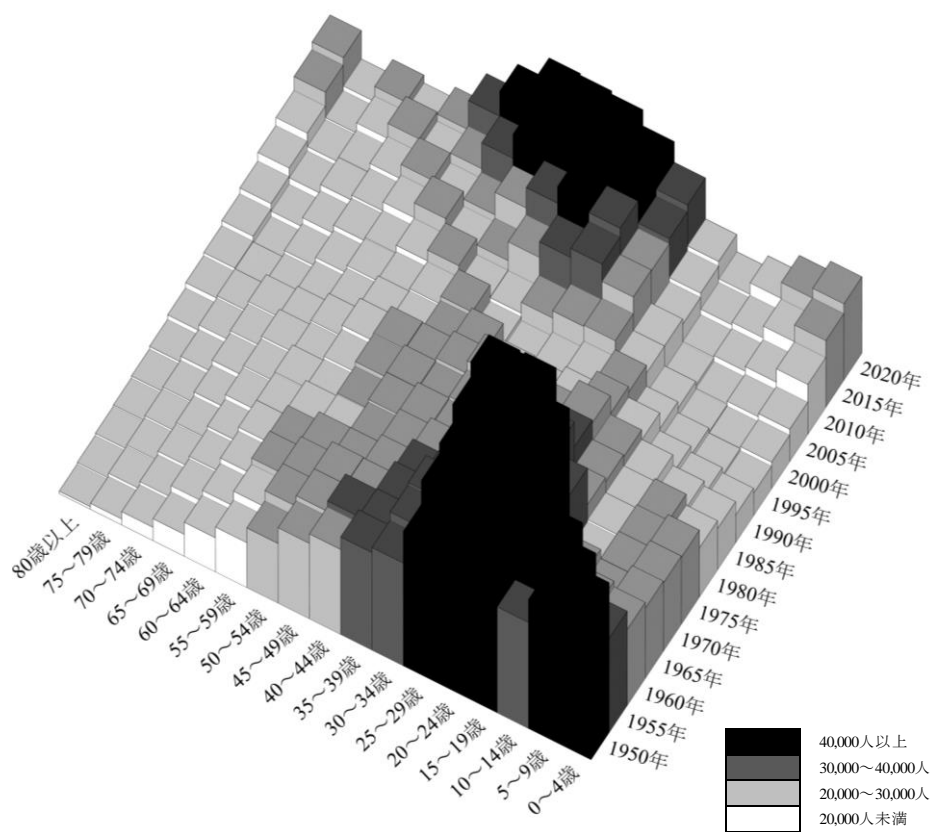
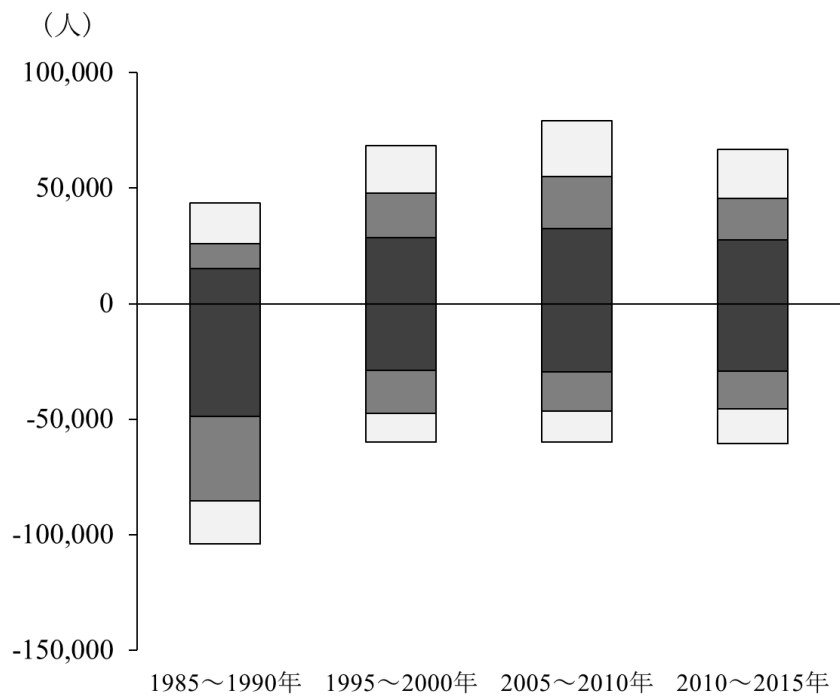


図 2-1 東京都心 3 区の年齢階級別人口の推移  
(国勢調査により作成)



- 転入・非東京大都市圏から
- 転入・郊外から
- 転入・都心3区を除く都区部から
- 転出・都心3区を除く都区部へ
- 転出・郊外へ
- 転出・非東京大都市圏へ

図 2-2 都心3区への転入および都心3区からの転出の推移

縦軸の正の値は都心3区への転入数，負の値は都心3区からの転出数を示す。

(国勢調査により作成)

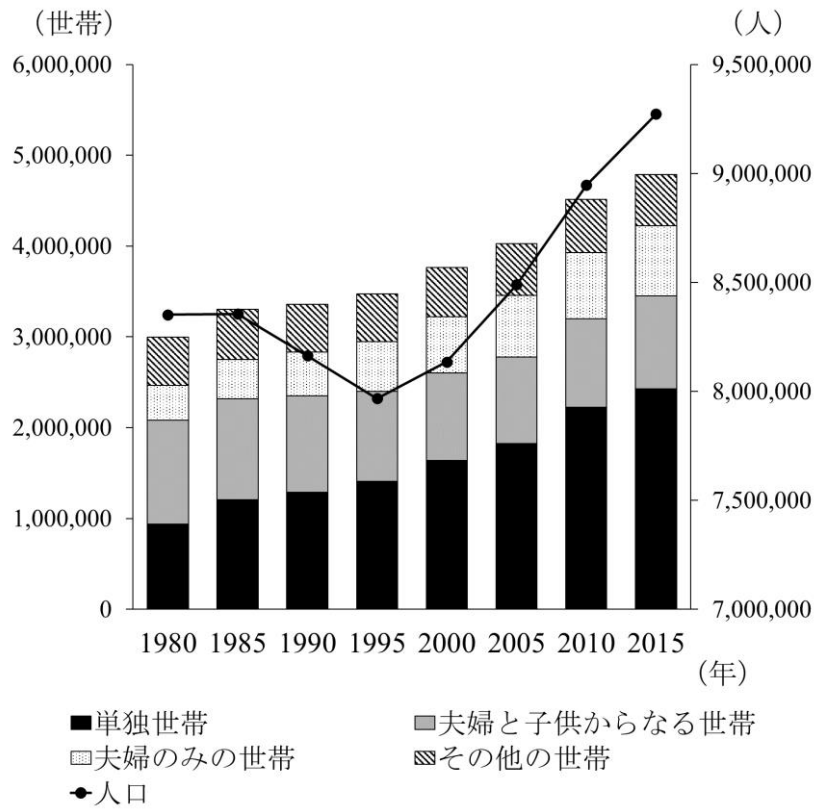


図 2-3 東京都区部の家族類型別世帯数の推移  
(国勢調査により作成)

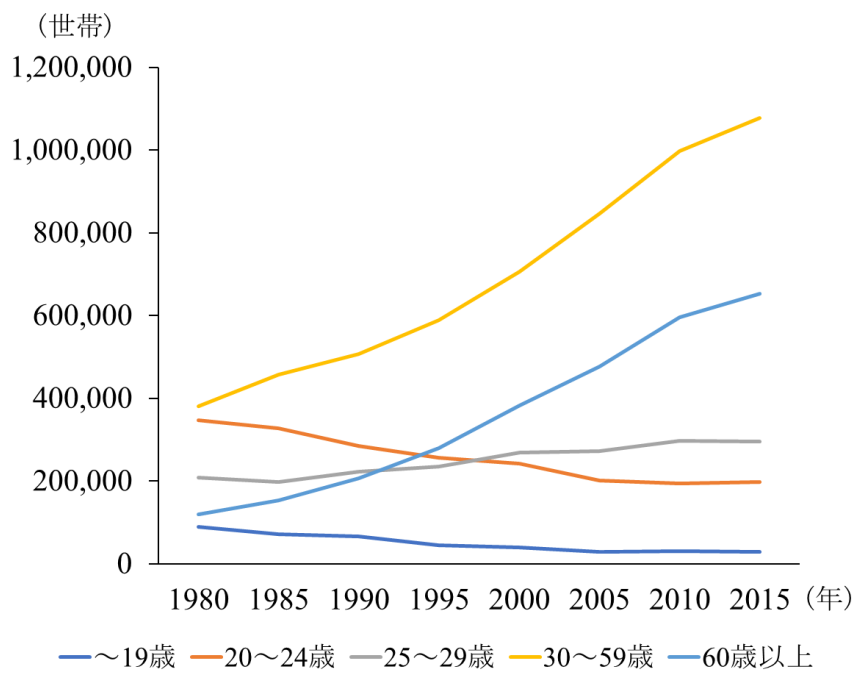


図 2-4 東京都区部の年齢階級別単独世帯数の推移  
(国勢調査により作成)



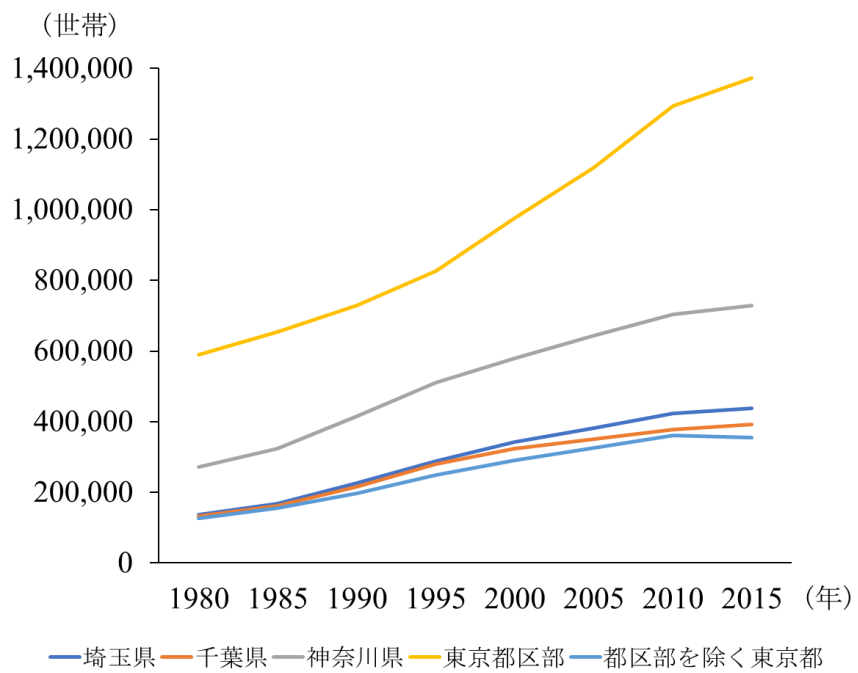


図 2-5 東京大都市圏の地域ごとにみた 25～59 歳単独世帯数の推移  
(国勢調査により作成)

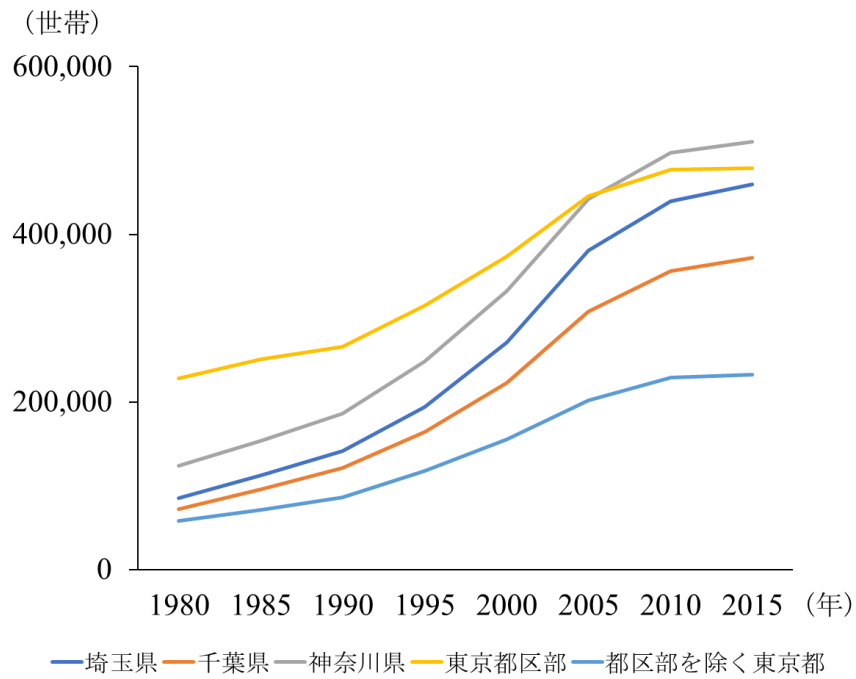


図 2-6 東京大都市圏の地域ごとにみた 30～59 歳親族同居の未婚者数の推移  
(国勢調査により作成)

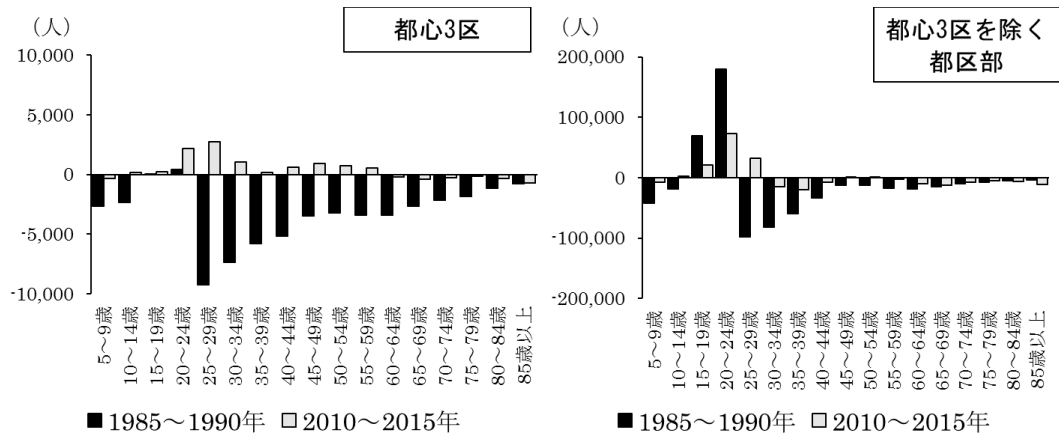


図 3-1 東京都区部における年齢階級別の純移動数  
 縦軸の正の値は転入超過，負の値は転出超過を示す。横軸の年齢は期末年次のものである。  
 (国勢調査により作成)

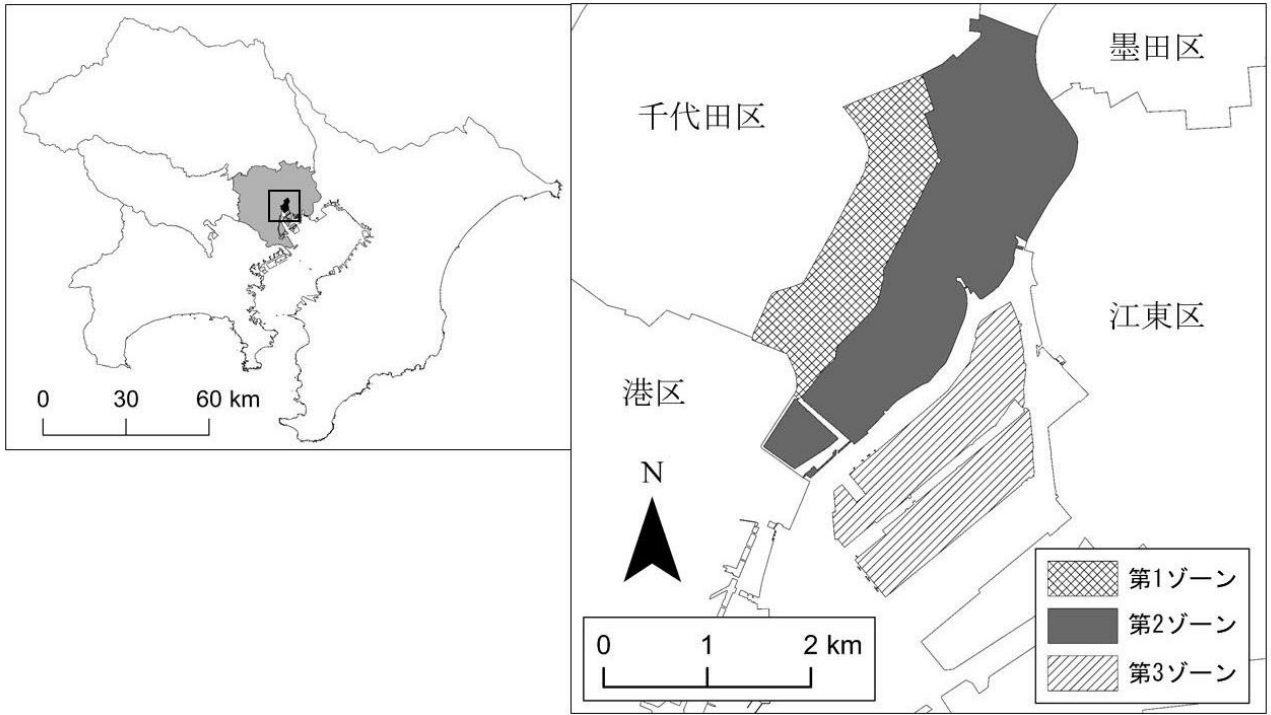


図 3-2 対象地域

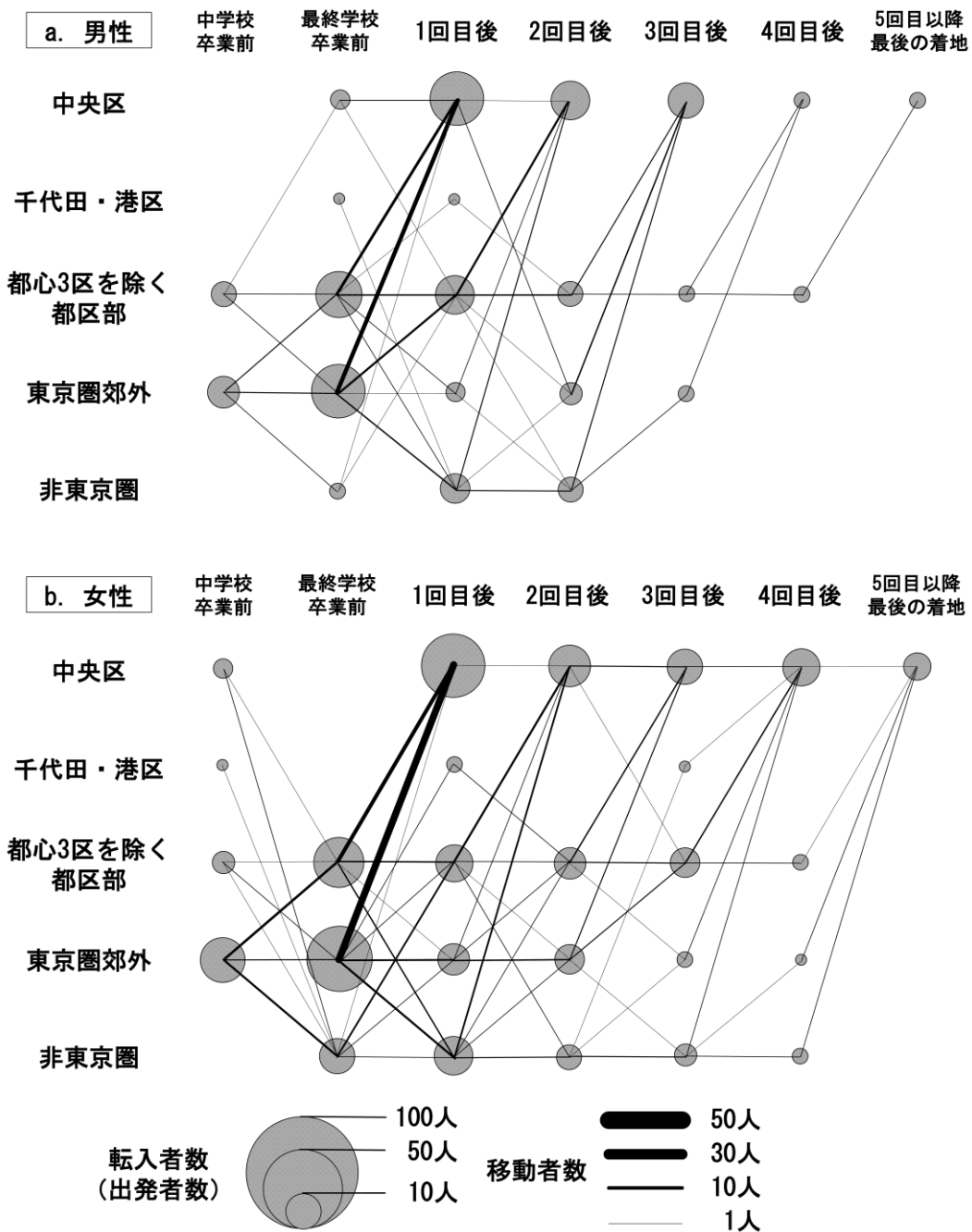


図 3-3 東京圏を出身地とする 25~39 歳の未婚者の移動経歴

a. 男性は n=46, b. 女性は n=65. 図中の円は, 中学校卒業前では出発者数, 最終学校卒業前では出発者数と転入者数の合計, 1回目後以降では転入者数を示す. 出生から中学校卒業前を経て最終学校卒業前まで同じ場所に居住している者については最終学校卒業前のお発者として集計している. 最終学校卒業前について, 出発者数と転入者数の内訳は, 男性の中央区では前者は 2 人で後者は 1 人, 千代田・港区では 1 人と 0 人, 都心 3 区を除く都区部では 12 人と 5 人, 東京圏郊外では 18 人と 5 人, 非東京圏では 0 人と 2 人, 女性の都心 3 区を除く都区部では 11 人と 9 人, 東京圏郊外では 29 人と 5 人, 非東京圏では 0 人と 10 人である.

(アンケート調査により作成)

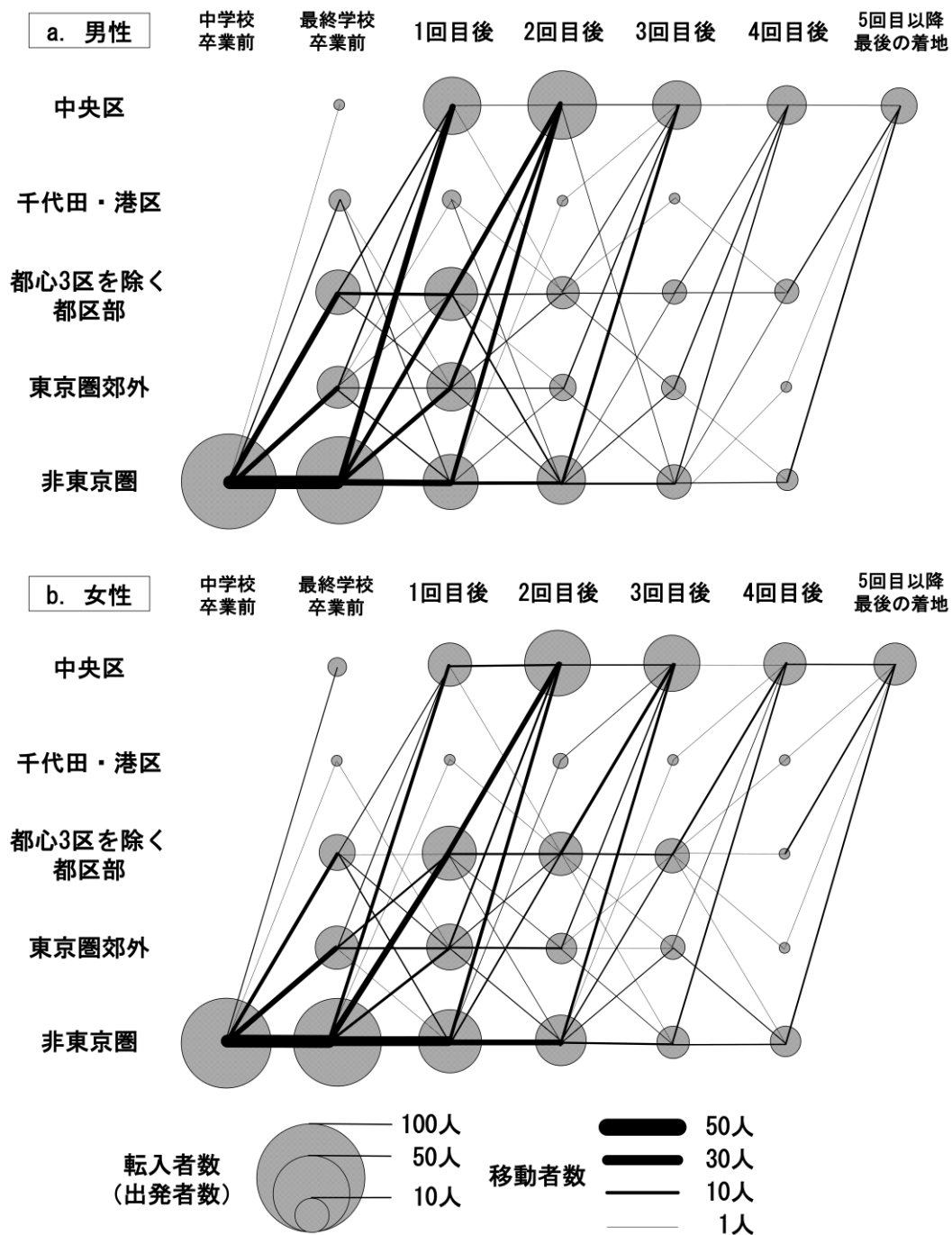


図 3-4 非東京圏を出身地とする 25~39 歳の未婚者の移動経歴

a. 男性は n=102, b. 女性は n=97. 図中の円は, 中学校卒業前では出発者数, 最終学校卒業前では出発者数と転入者数の合計, 1回目後以降では転入者数を示す. 出生から中学校卒業前を経て最終学校卒業前まで同じ場所に居住している者については最終学校卒業前のお発者として集計している. 最終学校卒業前について, 出発者数と転入者数の内訳は, 男性の中央区では前者は 0 人で後者は 1 人, 千代田・港区では 0 人と 4 人, 都心 3 区を除く都区部では 0 人と 17 人, 東京圏郊外では 0 人と 15 人, 非東京圏では 25 人と 40 人, 女性の中央区では 0 人と 3 人, 千代田・港区では 0 人と 1 人, 都心 3 区を除く都区部では 0 人と 11 人, 東京圏郊外では 0 人と 16 人, 非東京圏では 28 人と 38 人である.

(アンケート調査により作成)

表 3-1 東京都区部におけるコーホート別の人口増減

	1985～1990年	1990～1995年	1995～2000年	2000～2005年	2005～2010年	2010～2015年
1946～50年出生（団塊の世代）	-50,012	-22,171	-18,266	-13,961	-27,831	-36,748
1951～55年出生	<b>-79,620</b>	-35,534	-10,805	-3,603	-8,097	-25,574
1956～60年出生	<b>-108,808</b>	<b>-58,002</b>	-8,862	2,867	1,517	-11,176
1961～65年出生	<b>-159,165</b>	<b>-88,223</b>	<b>-14,202</b>	4,564	15,209	-8,299
1966～70年出生	181,646	<b>-94,245</b>	<b>-22,088</b>	<b>3,440</b>	18,068	-110
1971～75年出生（団塊ジュニア）	68,073	153,040	<b>-468</b>	<b>11,635</b>	<b>30,414</b>	-4,526
1976～80年出生	-25,098	50,830	187,215	<b>41,495</b>	<b>54,890</b>	<b>3,400</b>
1981～85年出生	-49,794	-19,168	50,454	159,400	<b>126,663</b>	<b>35,017</b>
1986～90年出生		-31,563	-5,644	41,288	173,749	<b>120,559</b>
1991～95年出生			-6,600	304	45,511	167,902
1996～00年出生				-1,937	6,264	45,248
2001～05年出生					1,312	6,656
2006～10年出生						-3,668
人口増減数	-247,556	-163,942	157,057	259,687	428,118	308,336

太字の網掛けは各期間について、上から 30～34 歳→35～39 歳，25～29 歳→30～34 歳，20～24 歳→25～29 歳の増減数を示す。表中の人口増減数は各期間における東京都区部全体の値であり，表中のコーホート別人口増減数の合計とは一致しない。

(国勢調査により作成)

表 3-2 東京圏におけるコーホート別の人口増減（2010～2015 年）

	都心3区	都心3区を 取り囲む 周辺区	その他の 周辺区	東京都区部	郊外
15～19歳→20～24歳	7,319	51,625	108,958	167,902	125,632
20～24歳→25～29歳	14,857	35,688	70,014	120,559	-70,690
25～29歳→30～34歳	12,441	12,025	10,551	35,017	-13,452
30～34歳→35～39歳	7,123	4,267	-7,990	3,400	-3,566
35～39歳→40～44歳（団塊ジュニア世代）	4,872	2,558	-11,956	-4,526	-11,429
40～44歳→45～49歳	3,646	2,812	-6,568	-110	-16,842
45～49歳→50～54歳	2,354	644	-11,297	-8,299	-21,029
50～54歳→55～59歳	1,168	-1,928	-10,416	-11,176	-30,072
55～59歳→60～64歳	-316	-6,264	-18,994	-25,574	-52,793
60～64歳→65～69歳（団塊の世代）	-552	-9,542	-26,654	-36,748	-85,092

都心3区とは、千代田区、中央区、港区を指す。都心3区を取り囲む周辺区とは、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区を指す。その他の周辺区とは、品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区を指す。

（国勢調査により作成）



表 3-3 東京都心 3 区における住居形態別の世帯数の増減（1995～2015 年）

		分譲マンション		民間賃貸マンション	
		1995～2015年の 増減数	2015年の世帯数	1995～2015年の 増減数	2015年の世帯数
世帯主の年齢 (世帯)	19歳以下	94 (0.1)	125 (0.1)	242 (0.4)	547 (0.6)
	20～24歳	842 (1.3)	1,071 (1.2)	2,631 (4.0)	4,344 (4.8)
	25～29歳	2,946 (4.4)	3,381 (3.8)	9,907 (15.1)	12,588 (13.9)
	30～34歳	5,956 (9.0)	6,696 (7.5)	12,628 (19.3)	15,807 (17.4)
	35～39歳	8,708 (13.1)	9,888 (11.1)	11,299 (17.3)	14,205 (15.7)
	40～44歳	10,776 (16.2)	12,498 (14.0)	9,418 (14.4)	12,293 (13.6)
	45～49歳	9,152 (13.8)	12,154 (13.6)	5,954 (9.1)	9,239 (10.2)
	50～54歳	7,058 (10.6)	9,975 (11.1)	4,205 (6.4)	6,594 (7.3)
	55～59歳	4,127 (6.2)	6,848 (7.7)	2,475 (3.8)	4,387 (4.8)
	60～64歳	2,760 (4.1)	5,554 (6.2)	1,444 (2.2)	2,983 (3.3)
	65～69歳	4,254 (6.4)	6,669 (7.5)	1,667 (2.5)	2,767 (3.1)
	70～74歳	3,132 (4.7)	5,045 (5.6)	1,151 (1.8)	1,735 (1.9)
	75～79歳	2,564 (3.9)	3,849 (4.3)	864 (1.3)	1,258 (1.4)
	80～84歳	2,074 (3.1)	3,018 (3.4)	794 (1.2)	1,062 (1.2)
	85歳以上	2,103 (3.2)	2,713 (3.0)	729 (1.1)	892 (1.0)
	総数	66,546 (100.0)	89,484 (100.0)	65,408 (100.0)	90,701 (100.0)
家族形態 (世帯)	夫婦のみ	14,505 (21.4)	19,471 (21.4)	7,280 (11.1)	10,819 (11.9)
	夫婦と子供	15,177 (22.4)	22,579 (24.9)	5,732 (8.7)	10,100 (11.1)
	ひとり親	4,231 (6.2)	6,150 (6.8)	2,121 (3.2)	3,673 (4.0)
	核家族以外	564 (0.8)	2,213 (2.4)	351 (0.5)	1,085 (1.2)
	非親族世帯	1,666 (2.5)	1,807 (2.0)	2,105 (3.2)	2,453 (2.7)
	単独世帯	31,703 (46.7)	38,564 (42.5)	47,942 (73.2)	62,694 (69.0)
	総数	67,846 (100.0)	90,784 (100.0)	65,531 (100.0)	90,824 (100.0)
世帯主の国籍 (世帯)	日本	63,835 (94.7)	86,496 (95.8)	59,700 (92.4)	82,637 (91.9)
	国外	3,543 (5.3)	3,820 (4.2)	4,879 (7.6)	7,235 (8.1)
	総数	67,378 (100.0)	90,316 (100.0)	64,579 (100.0)	89,872 (100.0)
世帯主の職業 (世帯)	管理	54 (0.3)	4,432 (11.9)	352 (2.8)	2,700 (8.5)
	専門・技術	7,894 (40.5)	11,233 (30.2)	6,738 (54.1)	10,776 (33.8)
	事務	7,684 (39.4)	10,256 (27.6)	5,280 (42.4)	8,675 (27.2)
	グレーカラー	3,081 (15.8)	9,087 (24.5)	338 (2.7)	8,097 (25.4)
	ブルーカラー	769 (3.9)	2,144 (5.8)	-248 (-2.0)	1,675 (5.2)
	総数	19,482 (100.0)	37,152 (100.0)	12,460 (100.0)	31,923 (100.0)

1995～2015年の増減数のカッコ内は寄与率，2015年の世帯数のカッコ内は構成比。分譲マンションと民間賃貸マンションの定義については注5を参照。グレーカラーとブルーカラーの定義については注6を参照。表中の値は国勢調査調査票情報を用いた独自集計の結果である。

(1995年と2015年の国勢調査調査票情報により作成)

表 3-4 分析対象者の属性

	未婚者・男	未婚者・女	有配偶者	
年齢	20～24歳	17 (8.4)	13 (5.2)	0 (0.0)
	25～29歳	77 (38.1)	66 (26.5)	3 (3.1)
	30～34歳	40 (19.8)	62 (24.9)	7 (7.2)
	35～39歳	31 (15.3)	34 (13.7)	9 (9.3)
	40～44歳	15 (7.4)	32 (12.9)	4 (4.1)
	45～49歳	9 (4.5)	15 (6.0)	20 (20.6)
	50～54歳	8 (4.0)	13 (5.2)	24 (24.7)
	55～59歳	2 (1.0)	12 (4.8)	18 (18.6)
	60歳以上	3 (1.5)	2 (0.8)	12 (12.4)
n	202 (100.0)	249 (100.0)	97 (100.0)	
最終学歴	中学校	3 (1.6)	0 (0.0)	0 (0.0)
	高校	5 (2.6)	11 (4.5)	10 (10.4)
	専門学校	5 (2.6)	15 (6.2)	4 (4.2)
	短大・高専	3 (1.6)	20 (8.2)	5 (5.2)
	大学	123 (64.1)	160 (65.8)	63 (65.6)
	大学院	53 (27.6)	37 (15.2)	14 (14.6)
	n	192 (100.0)	243 (100.0)	96 (100.0)
雇用形態	学生	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (1.0)
	正規の職員・従業員	161 (83.9)	207 (84.8)	71 (74.0)
	契約・嘱託	1 (0.5)	7 (2.9)	5 (5.2)
	派遣	0 (0.0)	6 (2.5)	0 (0.0)
	パート・アルバイト	2 (1.0)	5 (2.0)	0 (0.0)
	役員	3 (1.6)	1 (0.4)	12 (12.5)
	経営者・自営業	17 (8.9)	11 (4.5)	5 (5.2)
	無職・休職中	4 (2.1)	4 (1.6)	1 (1.0)
	その他	4 (2.1)	3 (1.2)	1 (1.0)
	n	192 (100.0)	244 (100.0)	96 (100.0)
職業	管理	10 (5.7)	3 (1.4)	18 (20.5)
	専門・技術	87 (50.0)	77 (36.3)	23 (26.1)
	事務	69 (39.7)	112 (52.8)	45 (51.1)
	販売	4 (2.3)	4 (1.9)	0 (0.0)
	サービス	3 (1.7)	14 (6.6)	2 (2.3)
	運搬・清掃・包装等	1 (0.6)	1 (0.5)	0 (0.0)
	その他	0 (0.0)	1 (0.5)	0 (0.0)
	n	174 (100.0)	212 (100.0)	88 (100.0)
税込年収	200万円未満	3 (1.6)	2 (0.8)	1 (1.0)
	200～300万円	3 (1.6)	10 (4.2)	0 (0.0)
	300～400万円	11 (5.7)	29 (12.2)	0 (0.0)
	400～500万円	24 (12.5)	31 (13.0)	3 (3.1)
	500～600万円	37 (19.3)	49 (20.6)	4 (4.2)
	600～800万円	47 (24.5)	68 (28.6)	20 (20.8)
	800～1000万円	30 (15.6)	29 (12.2)	13 (13.5)
	1,000万円以上	35 (18.2)	16 (6.7)	53 (55.2)
	現在所得なし	2 (1.0)	4 (1.7)	2 (2.1)
n	192 (100.0)	238 (100.0)	96 (100.0)	
勤め先	中央区	74 (40.7)	81 (34.8)	51 (54.8)
	千代田・港区	77 (42.3)	98 (42.1)	31 (33.3)
	都心3区を除く都区部	29 (15.9)	44 (18.9)	9 (9.7)
	東京圏郊外	1 (0.5)	8 (3.4)	2 (2.2)
	非東京圏	1 (0.5)	2 (0.9)	0 (0.0)
	n	182 (100.0)	233 (100.0)	93 (100.0)
出身地	都区部	28 (13.9)	37 (14.9)	7 (7.2)
	東京圏郊外	42 (20.9)	72 (28.9)	9 (9.3)
	非東京圏	130 (64.7)	133 (53.4)	81 (83.5)
	国外	1 (0.5)	7 (2.8)	0 (0.0)
	n	201 (100.0)	249 (100.0)	97 (100.0)
前住地	中央区	13 (6.4)	28 (11.2)	2 (2.1)
	千代田・港区	3 (1.5)	12 (4.8)	2 (2.1)
	都心3区を除く都区部	58 (28.7)	77 (30.9)	12 (12.4)
	東京圏郊外	60 (29.7)	70 (28.1)	11 (11.3)
	非東京圏	68 (33.7)	62 (24.9)	70 (72.2)
	n	202 (100.0)	249 (100.0)	97 (100.0)

カッコ内は構成比.

(アンケート調査により作成)

表 3-5 分析対象者の現住居の月額家賃

	未婚者・男	未婚者・女	有配偶者
4万円未満	6 (3.2)	9 (3.7)	4 (4.2)
4～6万円	1 (0.5)	2 (0.8)	1 (1.0)
6～8万円	7 (3.7)	9 (3.7)	2 (2.1)
8～10万円	81 (42.9)	103 (42.6)	31 (32.3)
10～15万円	75 (39.7)	103 (42.6)	44 (45.8)
15～20万円	16 (8.5)	16 (6.6)	12 (12.5)
20万円以上	3 (1.6)	0 (0.0)	2 (2.1)
n	189 (100.0)	242 (100.0)	96 (100.0)
家賃補助 利用者	49 (25.9)	62 (25.6)	45 (46.9)
寮利用者	28 (14.8)	27 (11.2)	32 (33.3)
n	189 (100.0)	242 (100.0)	96 (100.0)

カッコ内は構成比.

(アンケート調査により作成)

表 3-6 分析対象者の現住居の選択理由

	未婚者・男	未婚者・女	有配偶者
最寄り駅が近い	110 (54.5)	194 (77.9)	53 (54.6)
職場・学校が近い	129 (63.9)	182 (73.1)	55 (56.7)
商業施設が近い	41 (20.3)	40 (16.1)	10 (10.3)
地域の景観や雰囲気	68 (33.7)	141 (56.6)	23 (23.7)
地域の医療・福祉環境	3 (1.5)	7 (2.8)	2 (2.1)
家賃・価格が手ごろ	42 (20.8)	58 (23.3)	17 (17.5)
築年が新しい	39 (19.3)	57 (22.9)	20 (20.6)
部屋が広い	21 (10.4)	24 (9.6)	7 (7.2)
建物や部屋の設備	44 (21.8)	96 (38.6)	18 (18.6)
防犯設備	15 (7.4)	84 (33.7)	11 (11.3)
もともと近くに住んでいた	8 (4.0)	22 (8.8)	3 (3.1)
近くに家族・親戚がいる	6 (3.0)	14 (5.6)	4 (4.1)
近くに知人・友人がいる	6 (3.0)	16 (6.4)	1 (1.0)
その他	20 (9.9)	40 (16.1)	5 (5.2)
<b>n</b>	<b>202 (100.0)</b>	<b>249 (100.0)</b>	<b>97 (100.0)</b>

複数回答。カッコ内は対象者に占める割合。

(アンケート調査により作成)

表 3-7 25～39 歳の未婚者による学卒後の移動の年齢

		1回目	2回目	3回目	4回目	5回目以降
東京圏 出身	男					
	24歳以下	27	7	1		
	25～29歳	16	15	10	4	
	30～34歳	3	3	1		3
	35～39歳		1	2		
	女					
	24歳以下	36	11	2	1	
	25～29歳	23	18	15	6	2
30～34歳	6	4	7	8	4	
35～39歳		1		1	1	
非東京圏 出身	男					
	24歳以下	69	15	3		
	25～29歳	28	51	27	13	2
	30～34歳	3	8	10	10	11
	35～39歳	1	2	1		2
	女					
	24歳以下	68	25	5	2	
	25～29歳	26	45	32	17	13
30～34歳		15	13	7	14	
35～39歳			2		2	

(アンケート調査により作成)

表 3-8 25～39 歳の未婚者による学卒後の移動の理由

発地	着地	移動理由										合計	
		就職	転勤	転職	離職・退職	住宅の改善	生活環境の改善	通勤の便の向上	家族・親戚の事情	知人・友人の事情	その他		
東京圏 出身者	都心3区を除く 都区部	中央区	5		4		2	6	24		1	3	45
	東京圏郊外	中央区	9	5	10	1	1	2	18	1		1	48
非東京圏 出身者	都心3区を除く 都区部	中央区	5	3	11		5	13	20	1	2	6	66
	東京圏郊外	中央区	9	4	10	1		2	11			3	40
	非東京圏	中央区	26	36	22							2	86
	非東京圏	都心3区を除く 都区部	25	9	7							6	47
	非東京圏	東京圏郊外	17	6	4							3	30
	非東京圏	非東京圏	40	15	6	1	2	10	11	1		10	96

(アンケート調査により作成)

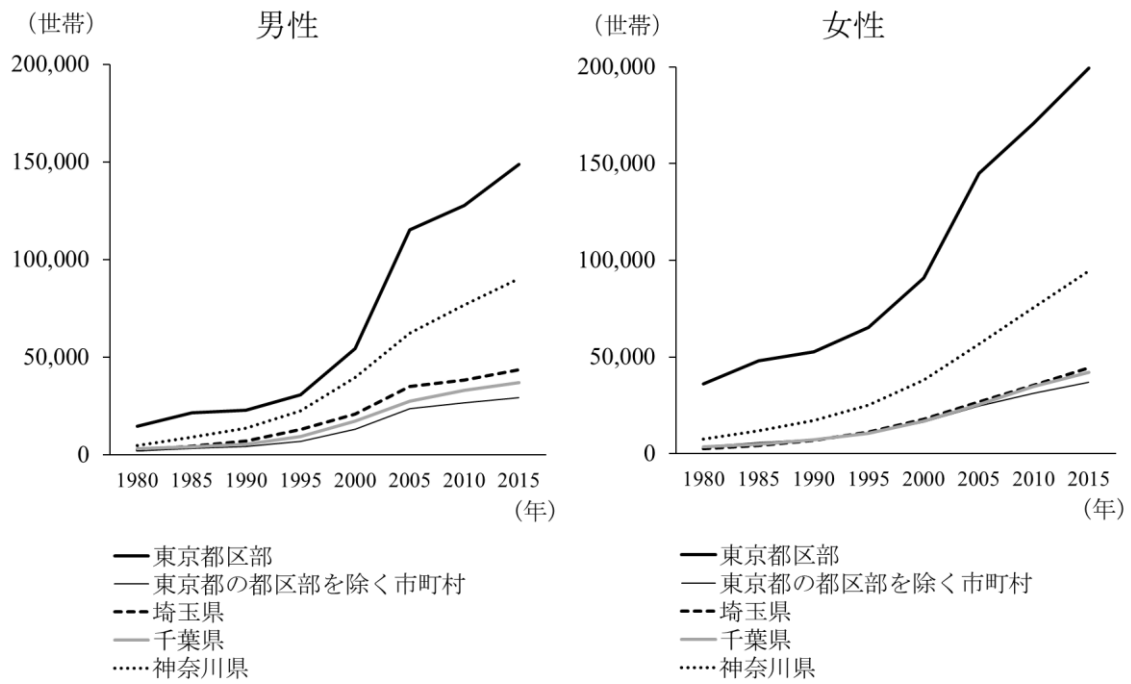


図 4-1 東京大都市圏における分譲マンション居住の単独世帯数の推移  
(国勢調査調査票情報により作成)

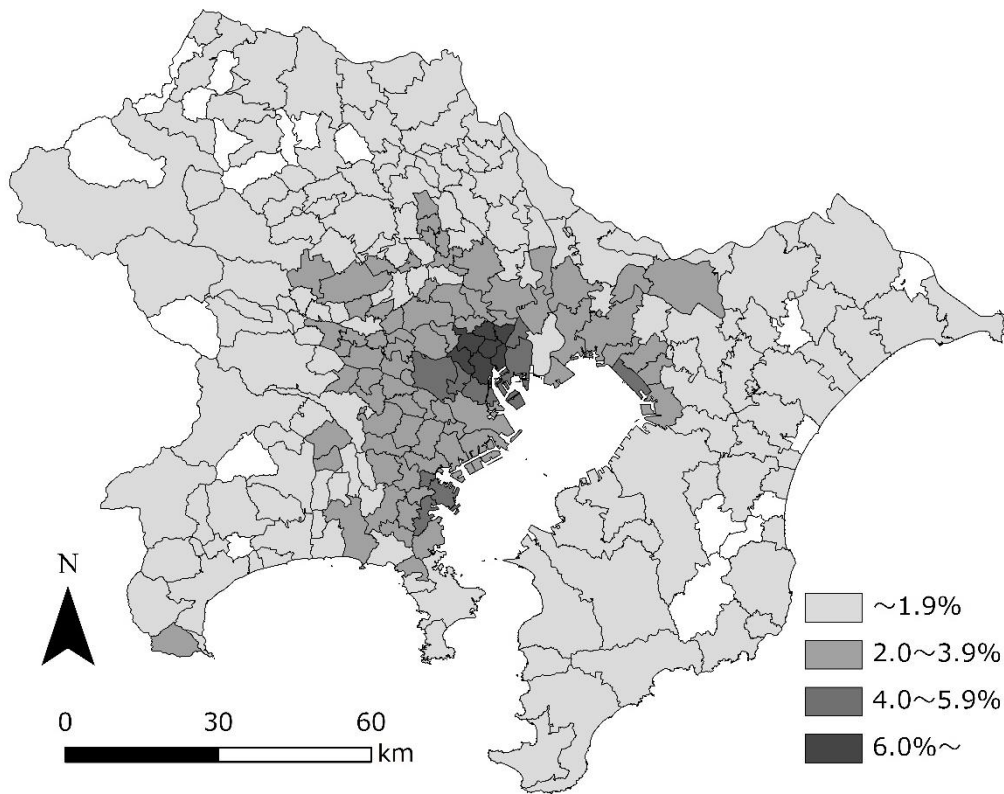


図 4-2 東京大都市圏における世帯総数に占める  
分譲マンションに居住する女性単独世帯の割合  
(2015年の国勢調査調査票情報により作成)



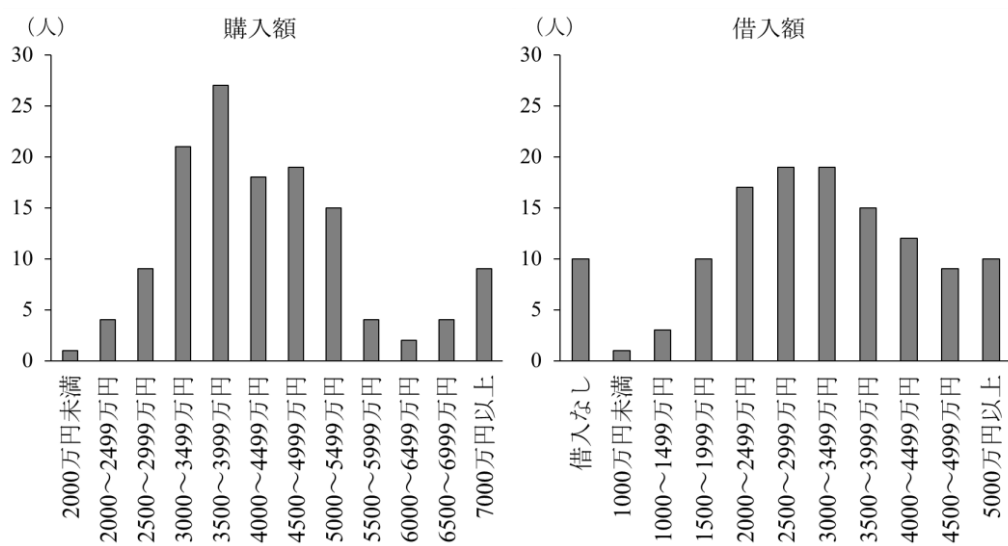


図 4-3 分析対象者のマンション購入額と住宅ローン借入額  
(アンケート調査により作成)

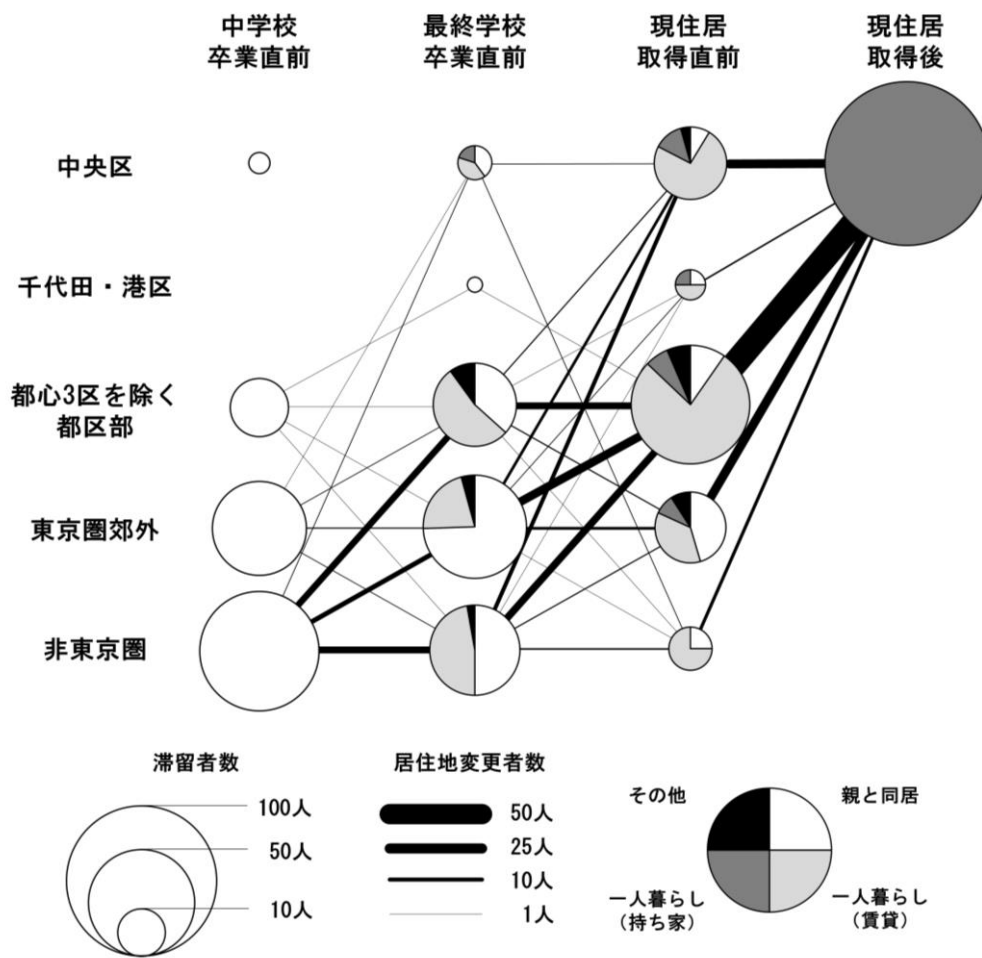


図 4-4 分析対象者の移動経歴  
(アンケート調査により作成)

表 4-1 東京都心 3 区における住居形態・家族類型別の世帯増加数

		1995～2015年 の増加数	2015年の世帯数	
分譲 マンション	夫婦のみの世帯	10,130	12,619	
	夫婦と子供からなる世帯	13,532	20,099	
	男親・女親と子供からなる世帯	3,010	4,358	
	世帯主が 65歳未満 の世帯	核家族以外の世帯	340	1,328
	非親族世帯	1,447	1,538	
	単独世帯	23,964	28,160	
	(男性の単独世帯)	(11,629)	(13,012)	
	(女性の単独世帯)	(12,335)	(15,148)	
	世帯主が65歳以上の世帯	14,123	21,382	
	総数	66,546	89,484	
民間賃貸 マンション	夫婦のみの世帯	6,423	9,396	
	夫婦と子供からなる世帯	5,411	9,620	
	男親・女親と子供からなる世帯	1,807	3,198	
	世帯主が 65歳未満 の世帯	核家族以外の世帯	218	840
	非親族世帯	1,940	2,264	
	単独世帯	44,392	57,629	
	(男性の単独世帯)	(24,858)	(31,464)	
	(女性の単独世帯)	(19,534)	(26,165)	
	世帯主が65歳以上の世帯	5,217	7,754	
	総数	65,408	90,701	
一般世帯総数		135,190	242,944	

単位は世帯。一般世帯数には持ち家の戸建住宅の居住者などが含まれるため、分譲マンションと民間賃貸マンションの世帯数の合計は一般世帯数と一致しない。

(1995年と2015年の国勢調査調査票情報により作成)

表 4-2 東京都心3区における分譲マンション居住の男女別単独世帯の増加数

		男性		女性	
		1995～2015年の 増加数	2015年の世帯数	1995～2015年の 増加数	2015年の世帯数
国籍	日本	12,919 (92.6)	14,656 (93.2)	16,447 (95.3)	21,491 (96.2)
	国外	1,026 (7.4)	1,065 (6.8)	817 (4.7)	858 (3.8)
	総数	13,945 (100.0)	15,721 (100.0)	17,264 (100.0)	22,349 (100.0)
年齢	19歳以下	47 (0.3)	62 (0.4)	38 (0.2)	50 (0.2)
	20～24歳	395 (2.9)	495 (3.2)	375 (2.2)	445 (2.0)
	25～29歳	1,247 (9.2)	1,366 (9.0)	1,017 (6.0)	1,130 (5.1)
	30～34歳	1,678 (12.4)	1,800 (11.8)	1,332 (7.9)	1,440 (6.5)
	35～39歳	1,750 (13.0)	1,892 (12.4)	1,687 (10.0)	1,834 (8.3)
	40～44歳	1,878 (13.9)	2,048 (13.4)	2,409 (14.2)	2,618 (11.9)
	45～49歳	1,678 (12.4)	1,912 (12.5)	2,281 (13.5)	2,695 (12.2)
	50～54歳	1,371 (10.2)	1,557 (10.2)	1,777 (10.5)	2,285 (10.4)
	55～59歳	932 (6.9)	1,073 (7.0)	926 (5.5)	1,477 (6.7)
	60～64歳	653 (4.8)	807 (5.3)	493 (2.9)	1,174 (5.3)
	65～69歳	767 (5.7)	876 (5.7)	906 (5.4)	1,605 (7.3)
	70～74歳	442 (3.3)	537 (3.5)	808 (4.8)	1,454 (6.6)
	75～79歳	274 (2.0)	334 (2.2)	861 (5.1)	1,314 (6.0)
	80～84歳	190 (1.4)	249 (1.6)	900 (5.3)	1,203 (5.5)
	85歳以上	180 (1.3)	250 (1.6)	1,111 (6.6)	1,282 (5.8)
	総数	13,482 (100.0)	15,258 (100.0)	16,921 (100.0)	22,006 (100.0)
配偶関係	未婚	4,204 (67.4)	5,133 (64.9)	5,956 (63.6)	8,288 (57.7)
	有配偶	905 (14.5)	1,149 (14.5)	702 (7.5)	880 (6.1)
	死別	303 (4.9)	579 (7.3)	1,335 (14.2)	3,212 (22.4)
	離別	829 (13.3)	1,046 (13.2)	1,378 (14.7)	1,983 (13.8)
	総数	6,241 (100.0)	7,907 (100.0)	9,371 (100.0)	14,363 (100.0)

単位は世帯。1995～2015年の増加数のカッコ内は寄与率，2015年の世帯数のカッコ内は構成比。総数は、それぞれの項目で未回答者を除いた数字である。

(1995年と2015年の国勢調査調査票情報により作成)

表 4-3 分析対象者の属性

	未婚女性・ 単独世帯・ 民間賃貸マンション	未婚女性・ 単独世帯・ 分譲マンション	既婚女性・ 夫婦と子供から成る世帯・ 分譲マンション	既婚女性・ 夫婦のみの世帯・ 分譲マンション
年齢				
20～24歳	13 (5.2)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
25～29歳	66 (26.5)	3 (2.2)	4 (1.8)	8 (4.4)
30～34歳	62 (24.9)	8 (5.8)	25 (11.0)	9 (5.0)
35～39歳	34 (13.7)	13 (9.4)	52 (22.8)	11 (6.1)
40～44歳	32 (12.9)	14 (10.1)	48 (21.1)	12 (6.6)
45～49歳	15 (6.0)	36 (26.1)	33 (14.5)	28 (15.5)
50～54歳	13 (5.2)	23 (16.7)	34 (14.9)	22 (12.2)
55～59歳	12 (4.8)	22 (15.9)	17 (7.5)	32 (17.7)
60～64歳	1 (0.4)	8 (5.8)	7 (3.1)	16 (8.8)
65歳以上	1 (0.4)	11 (8.0)	8 (3.5)	43 (23.8)
n	249 (100.0)	138 (100.0)	228 (100.0)	181 (100.0)
最終学歴				
中学校	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
高校	11 (4.5)	8 (5.8)	7 (3.1)	18 (9.9)
専門学校	15 (6.2)	10 (7.2)	12 (5.4)	15 (8.2)
短大・高専	20 (8.2)	27 (19.6)	33 (14.7)	39 (21.4)
大学	160 (65.8)	71 (51.4)	147 (65.6)	93 (51.1)
大学院	37 (15.2)	22 (15.9)	25 (11.2)	17 (9.3)
n	243 (100.0)	138 (100.0)	224 (100.0)	182 (100.0)
雇用形態				
学生	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
正規の職員・従業員	207 (84.8)	100 (72.5)	110 (49.3)	71 (39.4)
契約・嘱託・派遣社員	13 (5.3)	8 (5.8)	16 (7.2)	11 (6.1)
パート・アルバイト	5 (2.0)	2 (1.4)	29 (13.0)	10 (5.6)
役員	1 (0.4)	4 (2.9)	3 (1.3)	4 (2.2)
経営者・自営業	11 (4.5)	15 (10.9)	16 (7.2)	23 (12.8)
家事	0 (0.0)	1 (0.7)	42 (18.8)	50 (27.8)
無職・休職中	4 (1.6)	6 (4.3)	7 (3.1)	10 (5.6)
その他	3 (1.2)	2 (1.4)	0 (0.0)	1 (0.6)
n	244 (100.0)	138 (100.0)	223 (100.0)	180 (100.0)
職業				
ホワイトカラー	192 (90.6)	100 (89.3)	136 (90.7)	99 (91.7)
グレーカラー	18 (8.5)	11 (9.8)	14 (9.3)	8 (7.4)
ブルーカラー	1 (0.5)	1 (0.9)	0 (0.0)	1 (0.9)
その他	1 (0.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
n	212 (100.0)	112 (100.0)	150 (100.0)	108 (100.0)
税込年収				
300万円未満	12 (5.0)	6 (4.6)	58 (27.2)	39 (22.9)
300～400万円	29 (12.2)	8 (6.1)	20 (9.4)	13 (7.6)
400～500万円	31 (13.0)	8 (6.1)	17 (8.0)	19 (11.2)
500～600万円	49 (20.6)	15 (11.5)	16 (7.5)	7 (4.1)
600～800万円	68 (28.6)	33 (25.2)	28 (13.1)	20 (11.8)
800～1000万円	29 (12.2)	25 (19.1)	16 (7.5)	14 (8.2)
1,000万円以上	16 (6.7)	34 (26.0)	24 (11.3)	28 (16.5)
現在所得なし	4 (1.7)	2 (1.5)	34 (16.0)	30 (17.6)
n	238 (100.0)	131 (100.0)	213 (100.0)	170 (100.0)
勤め先				
中央区	81 (34.8)	32 (25.8)	49 (29.5)	42 (36.8)
千代田・港区	98 (42.1)	55 (44.4)	55 (33.1)	37 (32.5)
都心3区を除く都区部	44 (18.9)	31 (25.0)	47 (28.3)	29 (25.4)
東京圏郊外	8 (3.4)	4 (3.2)	14 (8.4)	5 (4.4)
非東京圏	2 (0.9)	2 (1.6)	1 (0.6)	1 (0.9)
n	233 (100.0)	124 (100.0)	166 (100.0)	114 (100.0)
出身地				
都区部	37 (14.9)	26 (18.8)	47 (20.3)	40 (21.9)
東京圏郊外	72 (28.9)	44 (31.9)	84 (36.4)	55 (30.1)
非東京圏	140 (56.2)	68 (49.3)	100 (43.3)	88 (48.1)
n	249 (100.0)	138 (100.0)	231 (100.0)	183 (100.0)
前住地				
中央区	28 (11.2)	32 (23.0)	107 (46.1)	47 (26.0)
千代田・港区	12 (4.8)	4 (2.9)	7 (3.0)	11 (6.1)
都心3区を除く都区部	77 (30.9)	67 (48.2)	65 (28.0)	63 (34.8)
東京圏郊外	70 (28.1)	28 (20.1)	38 (16.4)	48 (26.5)
非東京圏	62 (24.9)	8 (5.8)	15 (6.5)	12 (6.6)
n	249 (100.0)	139 (100.0)	232 (100.0)	181 (100.0)

カッコ内は構成比。職業分類については注 8 を参照。「未婚女性・単独世帯・民間賃貸マンション」は本研究の第 3 章の調査結果（表 3-4）の一部を加工して再掲したものである。

（アンケート調査により作成）

表 4-4 分析対象者の現住居取得時の年齢

	未婚女性・ 単独世帯・ 分譲マンション	既婚女性・ 夫婦と子供から成る世帯・ 分譲マンション	既婚女性・ 夫婦のみの世帯・ 分譲マンション
20～24歳	0 (0.0)	1 (0.4)	0 (0.0)
25～29歳	9 (6.5)	28 (12.1)	17 (9.6)
30～34歳	25 (18.1)	67 (29.0)	18 (10.1)
35～39歳	34 (24.6)	67 (29.0)	27 (15.2)
40～44歳	41 (29.7)	25 (10.8)	26 (14.6)
45～49歳	12 (8.7)	20 (8.7)	20 (11.2)
50～54歳	6 (4.3)	12 (5.2)	22 (12.4)
55～59歳	6 (4.3)	6 (2.6)	19 (10.7)
60～64歳	0 (0.0)	3 (1.3)	13 (7.3)
65歳以上	5 (3.6)	2 (0.9)	16 (9.0)
n	138 (100.0)	231 (100.0)	178 (100.0)

カッコ内は構成比.

(アンケート調査により作成)

表 4-5 分析対象者の現住居の状況

購入時の状態	新築	112 (80.6)
	中古	27 (19.4)
	n	139 (100.0)
建物の築年	1994年以前	0 (0.0)
	1995～1999年	4 (2.9)
	2000～2004年	25 (18.4)
	2005～2009年	27 (19.9)
	2010～2014年	36 (26.5)
	2015年以降	44 (32.4)
	n	136 (100.0)
住戸の面積	25㎡未満	0 (0.0)
	25～39㎡	9 (6.5)
	40～59㎡	106 (76.8)
	60～79㎡	20 (14.5)
	80～99㎡	3 (2.2)
	100㎡以上	0 (0.0)
	n	138 (100.0)
住戸の間取り	ワンルーム・1K	2 (1.4)
	1DK・1LDK	79 (56.8)
	2DK・2LDK	53 (38.1)
	3DK・3LDK	4 (2.9)
	4DK・4LDK	0 (0.0)
	その他	1 (0.7)
	n	139 (100.0)
1ヶ月の 住宅ローン返済額	6万円未満	8 (8.1)
	6～8万円	18 (18.2)
	8～10万円	32 (32.3)
	10～12万円	15 (15.2)
	12～15万円	15 (15.2)
	15～20万円	8 (8.1)
	20万円以上	3 (3.0)
	n	99 (100.0)

カッコ内は構成比.

(アンケート調査により作成)

表 4-6 分析対象者の現住居取得理由

	未婚女性・ 単独世帯・ 分譲マンション	既婚女性・ 夫婦と子供から成る世帯・ 分譲マンション	既婚女性・ 夫婦のみの世帯・ 分譲マンション
最寄り駅が近い	101 (72.7)	160 (69.0)	122 (66.3)
職場が近い	72 (51.8)	133 (57.3)	104 (56.5)
保育所・託児所が近い	0 (0.0)	28 (12.1)	1 (0.5)
商業施設が近い	40 (28.8)	61 (26.3)	65 (35.3)
地域の雰囲気やイメージ	79 (56.8)	151 (65.1)	110 (59.8)
地域の育児・福祉環境	3 (2.2)	58 (25.0)	1 (0.5)
住戸の面積が広い	14 (10.1)	45 (19.4)	17 (9.2)
間取りや部屋のタイプ	74 (53.2)	99 (42.7)	75 (40.8)
住戸や共用部分の設備	14 (10.1)	15 (6.5)	17 (9.2)
管理や防犯のシステム	28 (20.1)	30 (12.9)	31 (16.8)
資産形成	38 (27.3)	78 (33.6)	53 (28.8)
価格が手ごろ	44 (31.7)	48 (20.7)	37 (20.1)
家族・親戚との近居	12 (8.6)	36 (15.5)	20 (10.9)
知人・友人との近居	10 (7.2)	4 (1.7)	5 (2.7)
その他	21 (15.1)	22 (9.5)	26 (14.1)
<b>n</b>	<b>139 (100.0)</b>	<b>232 (100.0)</b>	<b>184 (100.0)</b>

複数回答。カッコ内は総数 n に占める割合。

(アンケート調査により作成)



表 4-7 最終学校卒業直前から現住居取得直前までの期間における分析対象者の移動理由

発地	着地	就職	転勤	転職	住宅 の改 善	生活 環境 の改 善	通勤 の便 の向 上	親の 事情	知人・ 友人 の事 情	その 他	合計
中央区	中央区	1		1	4	5		3		1	15
都心3区を除く 都区部	中央区			1	2	6		1		2	12
都心3区を除く 都区部	都心3区を除く 都区部	6	2	4	11	19	7	6		16	71
東京圏郊外	中央区	1					1			2	4
東京圏郊外	都心3区を除く 都区部	6	6	3	1	6	9	1	1	4	37
東京圏郊外	東京圏郊外	8	1	1	2	1				2	15
非東京圏	中央区	1	6				1				8
非東京圏	都心3区を除く 都区部	14	9	8		1		1			33
非東京圏	東京圏郊外	3	4	2						2	11
非東京圏	非東京圏	8	6	7	2	1	3	2		4	33

(アンケート調査により作成)

表 4-8 分析対象者の今後の予定居住年数

	30歳代	40歳代	50歳代
1～4年	7	3	2
5～9年	6	11	9
10年以上	5	16	13
永住予定	2	18	21
未回答	1	2	0
n	21	50	45

(アンケート調査により作成)

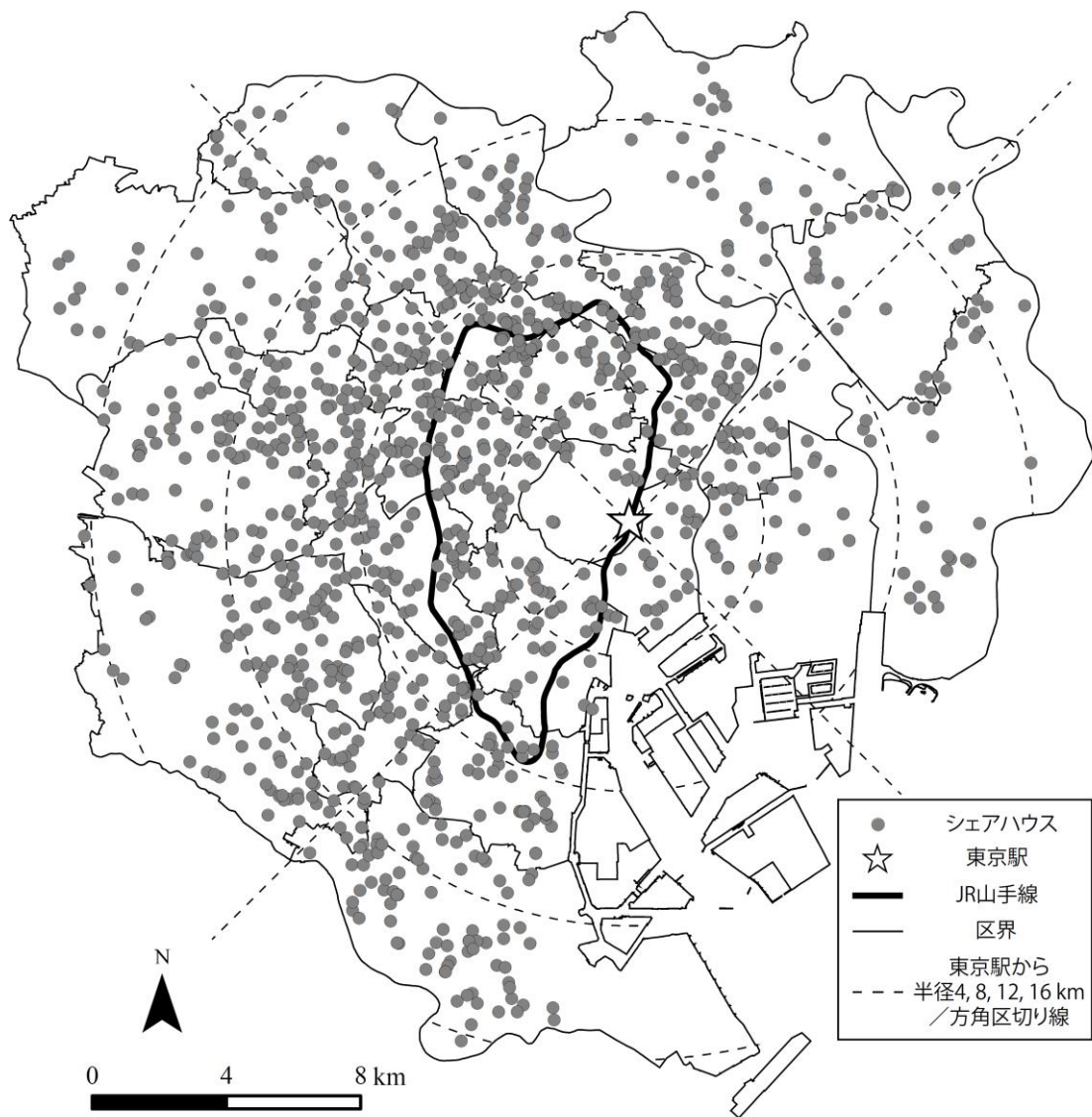


図 5-1 東京都区部のシェアハウスの分布  
(掲載物件リストにより作成)

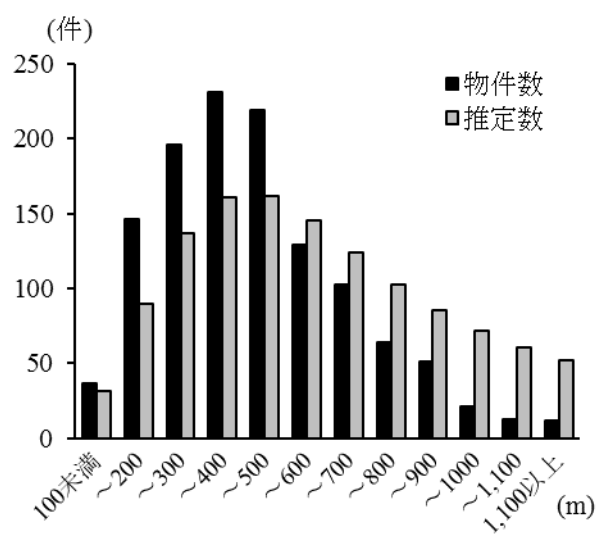


図 5-2 最寄り駅からの距離別物件数

最寄り駅からの距離は、最寄り駅からシェアハウスまでの直線距離とした。推定数は、各距離帯の領域の面積比により算出した。

(掲載物件リストにより作成)

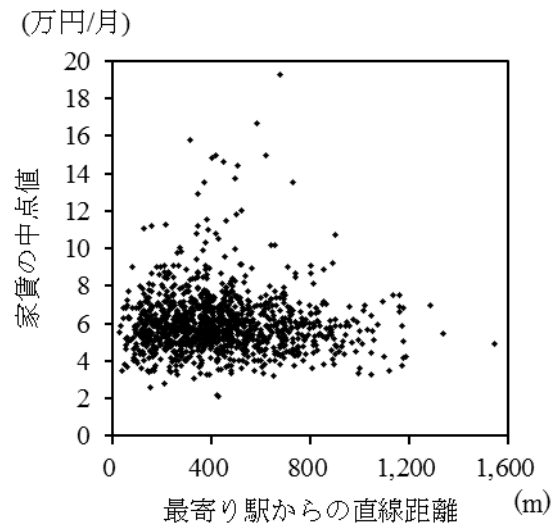


図 5-3 シェアハウスの最寄り駅からの距離および家賃の分布  
(掲載物件リストにより作成)

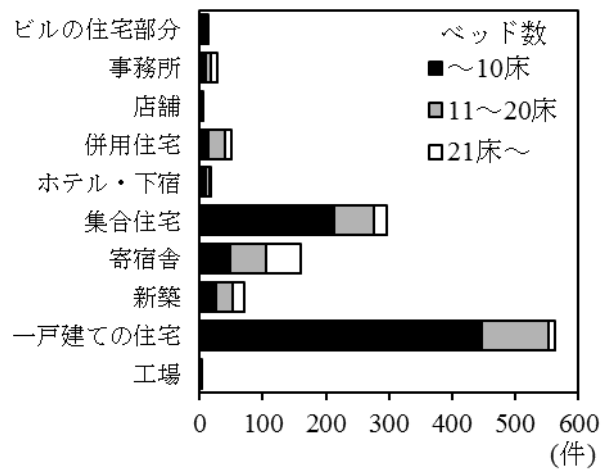


図 5-4 前用途・ベッド数別物件数  
(掲載物件リストにより作成)

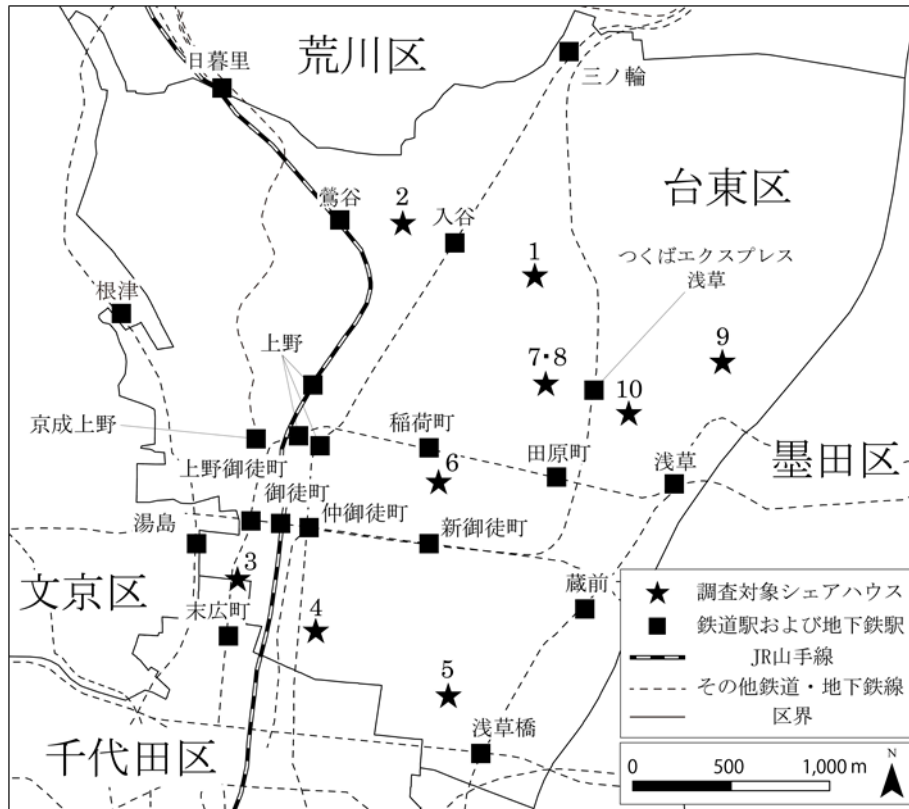


図 5-5 台東区の調査対象シェアハウスの分布

調査対象のシェアハウスの数字は、表 5-3 および表 5-5 のシェアハウス番号に対応する。

(シェアハウス運営事業者サイトおよびアンケート調査により作成)

表 5-1 東京駅からの距離帯・方向別物件数

	物件数 (件)	密度 (物件数/km <sup>2</sup> )
東京駅からの 距離帯 (km)		
0～4	123	2.53
4～8	401	2.94
8～12	435	2.04
12～16	246	1.28
16～20	21	0.59
方向		
北方向	347	2.08
南方向	178	1.44
東方向	105	0.95
西方向	596	2.67
東京都区部計	1,226	1.95

方向は、東京駅を中心に、方位角 45 度以上 135 度未満を東方向、135 度以上 225 度未満を南方向、225 度以上 315 度未満を西方向、315 度以上 45 度未満を北方向とした。距離帯・方向別の面積は、東京都区部外および水域を除く値とした。

(掲載物件リストにより作成)



表 5-2 用途地域・前用途別物件数および密度

前用途	用途地域			計
	住居系	商業系	工業系	
ビルの住宅部分	2 (0.01)	12 (0.11)	0 (0.00)	14
事務所	6 (0.02)	17 (0.16)	6 (0.05)	29
店舗	3 (0.01)	2 (0.02)	0 (0.00)	5
併用住宅	12 (0.03)	33 (0.31)	5 (0.04)	50
ホテル・下宿	11 (0.03)	8 (0.08)	0 (0.00)	19
集合住宅	143 (0.42)	123 (1.16)	31 (0.26)	297
寄宿舍	88 (0.26)	55 (0.52)	17 (0.14)	160
新築物件	36 (0.10)	25 (0.24)	9 (0.07)	70
一戸建ての住宅	397 (1.15)	110 (1.03)	55 (0.45)	562
工場	2 (0.01)	0 (0.00)	1 (0.01)	3
その他	3 (0.01)	2 (0.02)	0 (0.00)	5
不明	4 (0.01)	8 (0.08)	0 (0.00)	12
計	707 (2.05)	395 (3.71)	124 (1.03)	1,226

単位は件，括弧内は密度で都市計画法上の各用途地域 1 km<sup>2</sup>あたりの物件数を示す。都市計画法上の用途地域の面積については公益財団法人特別区協議会（2017）を参照した。

（掲載物件リストにより作成）

表 5-3 シェアハウス運営事業者の台東区内の管理物件

シェア ハウス 番号	事業者	事業手法	最寄駅 (シェアハウス との距離)	ベッド数	家賃 (円/月)	初期費用 (内訳)	最低契約期間	前用途
1	A	サブリース	入谷 (438m)	34	48,000～ 64,000	30,000円 (保証金), 10,000円 (事務手数料)	1ヵ月	寄宿舍
2	B	サブリース	入谷 (282m)	22	49,800～ 59,000	50,000円 (事務手数料・清 掃費・火災保険料・ベッド パッド代)	6ヵ月	寄宿舍
3	C	サブリース	湯島 (273m)	29	39,000～ 53,000	20,000円 (保証金)	なし	事務所
4	C	サブリース	末広町 (417m)	31	45,000～ 59,000	20,000円 (保証金)	なし	併用住宅
5	D	自己運営	浅草橋 (282m)	3	54,000～ 70,000	40,000円 (事務手数料・契 約手数料・火災保険料)	12ヵ月	一戸建ての住宅
6	E	自己運営	稲荷町 (218m)	7	56,000～ 64,000	40,000円 (事務手数料)	6ヵ月	一戸建ての住宅
7	F	業務受託	つくばエクスプレス 浅草 (269m)	11	28,000～ 53,000	家賃1ヶ月 (保証金)	1ヵ月	ビルの住宅部分
8	F	業務受託	つくばエクスプレス 浅草 (269m)	8	30,000～ 54,000	家賃1ヶ月 (保証金)	1ヵ月	ビルの住宅部分
9	G	業務受託	浅草 (559m)	3	61,000～ 69,000	50,000円 (保証金, 退去時 20,000円償却)	応相談	一戸建ての住宅
10	H	サブリース	浅草 (201m)	15	73,000～ 88,000	家賃1ヶ月 (保証金, 退去 時半額償却)	3ヵ月	集合住宅

(インタビュー調査ならびに不動産広告サイト掲載情報およびシェアハウス運営事業者サ  
イトにより作成)

表 5-4 アンケート調査対象者の属性および入居理由

a. 属性		回答数 (n=19)	割合 (%)
年齢	20歳台	7	37
	30歳台	7	37
	40歳台	4	21
	未回答	1	5
出身地	東京都	1	5
	隣接3県（千葉・埼玉・神奈川）	2	11
	その他の国内	15	79
	未回答	1	5
学歴	高等学校	5	26
	専門学校	2	11
	高専・短大	5	26
	4年制大学	6	32
	その他	1	5
雇用形態	フルタイム（正規雇用）	4	21
	フルタイム（契約・派遣・嘱託）	5	26
	パートタイム・アルバイト	5	26
	フリーランス	3	16
	学生	1	5
	無職・求職中	1	5
就業地	台東区	3	16
	都心3区（千代田・中央・港）	8	42
	それ以外の東京都区部	5	26
	未回答	3	16
通勤時間	30分未満	8	42
	30分～1時間	6	32
	1時間以上	0	0
	未回答	5	26
年収 （税込）	200万円未満	3	16
	200万円以上400万円未満	10	53
	400万円以上600万円未満	2	11
	600万円以上800万円未満	1	5
	未回答	3	16
前住地	東京都区部	6	32
	隣接3県（千葉・埼玉・神奈川）	2	11
	その他の国内	7	37
	国外	4	21
前同居人	親・親族	7	37
	友人・パートナー	2	11
	シェアメイト	8	42
	一人暮らし	2	11
b. 入居理由*		回答数 (n=19)	割合 (%)
初期費用が安い		16	84
家具付きだから		15	79
家賃が安い		13	68
すぐに入居できるから		9	47
契約期間が短い		6	32
設備が充実している		5	26
保証人が不要だから		5	26
入居者と交流できる		5	26
共用部が充実している		4	21
安心感が得られる		3	16
知り合いが増える		3	16

\*複数回答

（アンケート調査により作成）

表 5-5 インタビュー対象者の属性および入居理由

a. 属性

ID	性別	年齢	シェアハウス 番号	出身地	職業	雇用形態	就業地	通勤時間	前住地	前居住形態
a	女	24歳	1	福島県 いわき市	翻訳, 飲食店 店員	フリーランス, アルバイト	自宅, 港区	0分, 30分	福島県 いわき市	親族と 同居
b	女	33歳	1	千葉県 印旛郡栄町	テレフォンオ ペレーター	フルタイム (契約・派遣・ 嘱託など)	中央区	40分	千葉県 印旛郡栄町	親族と 同居
c	女	25歳	7	兵庫県 西宮市	ライターなど	フリーランス	千代田区	25分	大阪市	シェア ハウス
d	女	26歳	1	群馬県 みなかみ町	映像制作	フルタイム (正規雇用)	港区	45分	群馬県 みなかみ町	親族と 同居
e	女	40歳	1	栃木県 下野市	エステティ シャン	フルタイム (正規雇用)	渋谷区	45分	文京区	シェア ハウス
f	女	42歳	5	神奈川県 川崎市	医師	フルタイム (正規雇用)	市川市	40分	新宿区	シェア ハウス
g	女	22歳	9	栃木県 那須塩原市	営業職	フルタイム (正規雇用)	千代田区	30分	埼玉県 草加市	シェア ハウス

b. 入居理由

ID	発話内容
a	結構, 私転々とするので, 日本だったり海外だったり。一人暮らしするってって部屋借りると, 家賃とかそういうのとか, 家具を買ったりとか, 家電とかも揃えなきゃいけないし, なのでめんどくさいっていうのと, シェアハウスだと1ヶ月単位で住めるところもあるので。
b	一人暮らしとかよりも楽しいかなっていう, あと単純に経済的だという面で入りました。単純に家賃が安いっていうのと, 通勤時間が短いとか, そういう条件で絞った時に, シェアハウスが出てきたんですね。シェアハウスで探していたわけじゃないんですけど, [不動産広告サイトで検索して] 出てくるところがすごい家賃抑えめで。
c	家賃が安かったんですよ。初期費用もかからないし。(中略) [大学を] 卒業してから勤務地が大阪だったので, 結構編集 [の仕事] ってきついで, 会社の近くに住もうっていうことで大阪のシェアハウスに入って, (中略) 身軽で結構安い値段でアクセスの良い所に住めるのですごい良いと思います。
d	何回も東京に来て住むとこ探してってやってる暇なかったんですよ。(中略) 家具とか買ってる暇もなかったんで, とりあえず3ヶ月つなぐかみたいな気持ちで。(中略) 職業上結構ホント不規則なので, 深夜に帰っても, 今からお風呂掃除して貯めてとかやんなくても, ちょっと入っちゃおうかなってって入っても浸かれるみたい。すごいそれは良いです。
e	何かあった時に引っ越しやすいっていうのが, 一人暮らししてる時より家財とかがないっていうのが1番ですかね。(中略) 自分の部屋以外の場所, 水回りとか1人だったら最低でも週に1回掃除とかやらなきゃいけないのを, 管理会社の人が入ってくれるってところがすごい便利だっていうのと, (中略) 結構広いスペースで調理とかできるのが, 共有部分が広く過ごせるっていうのは, 1人だったらそこまで広くは使えないところが便利だなと思いました。
f	[実家の] 持ち家プラス自分の専用の, 仕事に行くのにマンションってちょっと贅沢だったのもあって予算抑えたかったとか。でもそれよりやっぱりオルガンがあったということが強いです。(中略) 一軒家をシェアしてるので, お風呂場とか台所とかが広く使えるというのはあると思います。
g	職場から近かったことと入居するお金が安くて家具その他がいらなかったこと。(中略) 出たり入ったりしやすいところとか, 広い家に住める, 一軒家なので。(中略) 今の家は完全に2階にリビングとかお風呂があって3階が寝る部屋って分かれてるので, においもつかないし [生活の] 音が分かれているところがいい。(中略) 完全に一軒家のキッチンですからね。家庭のキッチンがあって, お風呂にテレビまでついちゃって, お風呂でつかいし, そういう良さ。

[ ] 内は筆者による補足, 下線は筆者による強調。

(インタビュー調査により作成)

表 5-6 シェアハウスでの共同生活に関する発言

ID	発言内容
a	<p>帰ってくれば誰かしらいるから寂しい思いをしないっていうのもあります。(中略)仕事から帰ってくると誰かしらいるので一緒に飲んです。(中略)シェアハウスの中では友達は増えましたよ。</p>
b	<p>最初はすごい気を使ったりとか、家に帰りたくない、(中略)みんな同期で仲よくそういう輪が出来上がってて、そこにたいて言っただけで帰るのが、すごい気を使うというか。(中略)一人になりたい時とかは、ファミレスに寄ったりとか、時間をずらしてとか、やることやってから帰ったりとかしてた。                      (中略)一人暮らしをしていて普通に、あえて電話をして話すことでもないようなこととか、<u>他愛もない会話とかを、すぐにそこにいるからできる</u>っていうところとか、帰ってきて何かあったこととかを、絡まれるからできるっていうところとかはシェアハウスならではのかなと思います。(中略)<u>安全とか怖くない</u>っていうのもありますし。</p>
c	<p>みんなでご飯作って食べようよとか、それこそ明日も中[シェアハウス]にいる何人かと浅草にちょっと飲みに行くとか、(中略)毎日会ってます誰かしら。</p>
d	<p>寝ればいいやと思ってそこ[シェアハウス]にしたなら、なんか思ったより楽しくて、(中略)[同居人]と接したくない気分の日とか、スッと部屋に入れば、やかましいわっていう時もそんなにないので。(中略)安全だと思うんですよ。あとなんか<u>怖い人が夜入ってきて、みんないるから絶対どこかで塞き止められるし</u>。(中略)ご挨拶とかをしない人たちが増えてきて、だから知らない間に知らない人が洗面所にいたりするっていう。すごい怖かったですよ最初は。</p>
e	<p>最初に今の住まいに来たときはすごく抵抗がありました。(中略)まだ慣れてない人のところを挨拶をして通過しなきゃいけないっていうのが負担で、<u>最初の半月ぐらいは真っ直ぐ帰ってなかった</u>ですね。                      (中略)自分の生活の中だとある一定の職種とか、ある一定の年齢層とかしか会わなかったりするじゃないですか。そういうのがあそこにいると、たとえば<u>年齢も違う人とか出身も違ったり職種も違う人と、ひととき一緒に話すことができる</u>っていうのはおもしろいです。</p>
f	<p>ほかの入居者さんとの交流は、まあ会ったら喋る。(中略)結構ゴミ出しとかでトラブルもあったりしたんです。自分の部屋のゴミを共用のゴミの中に突っ込むと。(中略)それはやっぱりちょっとねっていう感じですかね。</p>
g	<p>本当にシェアハウスの2人と結構仲良くなったと思います。赤裸々に何でも話す。(中略)一人で住んでる時って、あんまり人のこと考えないんですよ。でもシェアハウスだと、<u>ある程度自由に生きなきゃ疲れちゃうから自由にするけど、節度守るとこは守んなきゃいけない</u>んです。掃除当番守ったり、今日は私がゴミの日だからゴミ出し守ったり、汚したら洗うとか、掃除をするとか。</p>

[] 内は筆者による補足、下線は筆者による強調。

(インタビュー調査により作成)

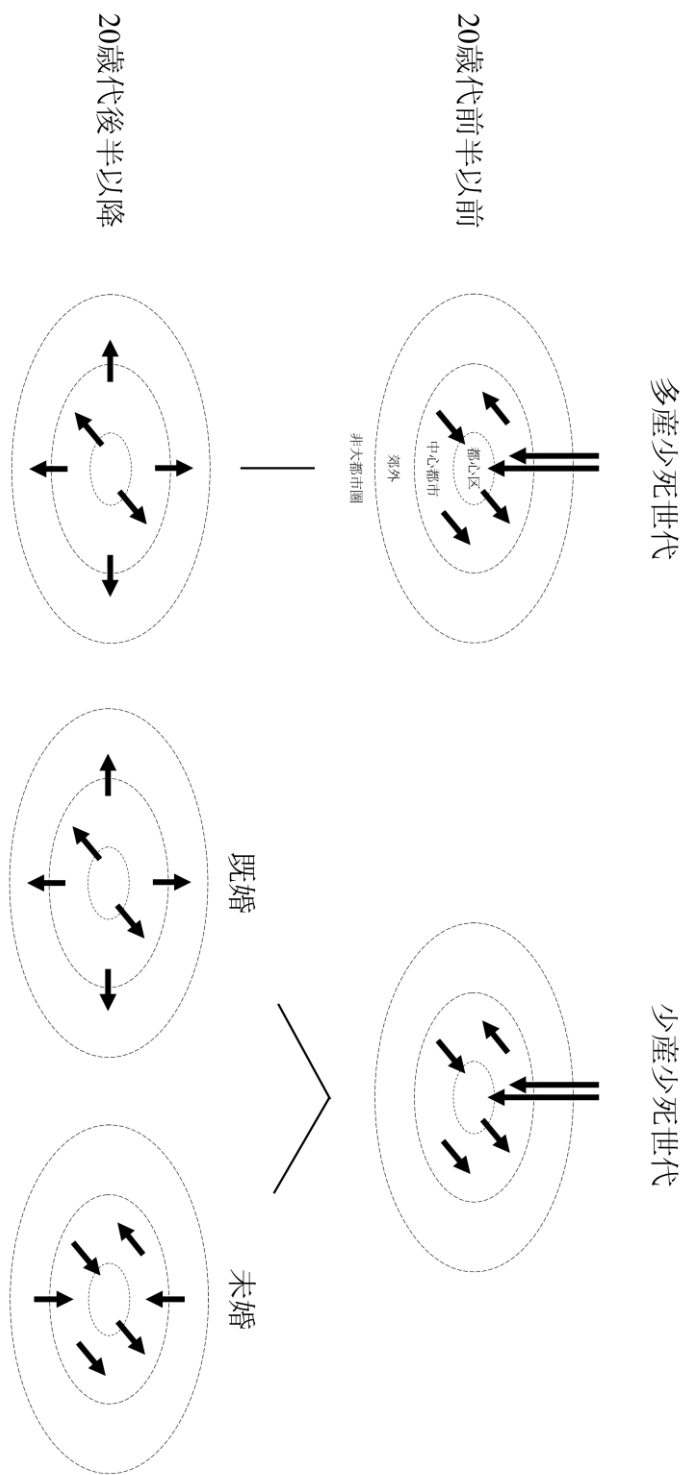


图 6-1 多産少死世代と少産少死世代の大都市圏内居住地移動