

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—

由井 義 通

(2002年9月30日受理)

The housing supply for single women in Tokyo: the analysis of the housing informations

Yoshimichi Yui

Single women often have some housing problems in the metropolitan area. Their housing conditions are poor, because they can not pay their rent for the better house. Furthermore the rent in Tokyo tends to raise in spite of their poor conditions. Single women want to improve their housing conditions. In 1990's, some single women tend to purchase and own their house. The paper aims to clarify the mechanism of housing supply for single women in Tokyo. The housing supplies for single women are concentrated in the surrounding areas of C.B.D. and the adjoining areas. They locate near stations and in the commercial zones. The convenience and safety are important for single women.

Key words: Housing Supply, Housing Information, Single Women, Tokyo

キーワード：住宅供給，住宅情報，シングル女性，東京

I. はじめに—研究の目的と方法—

シングルの割合が高いフィンランドでは、「都会で暮らしている人は、田舎で暮らしている人より、シングルになりやすい」(ツーラ・ゴードン, 2001, p.51)。ゴードンは、その背景として、高学歴で専門職の女性が他の集団よりシングルでいることが多いこと、男性の下降婚と女性の上昇婚により高学歴のシングルの相手が狭まっていることを挙げている。わが国においても、東京大都市圏内ではシングル女性が増加し、平成12(2000)年国勢調査には30歳代の未婚率の上昇が顕著となっている。特に東京都区部における女性の未婚率は30~34歳で40.6%、35~39歳では24.6%、40~44歳において17.6%である。それに対して、男性の未婚率は30~34歳では55.8%、35~39歳では34.2%、40~44歳で26.0%とさらに高い。このように未婚率が上昇したのは、晩婚化や非婚化などの影響によるところも大きいといわれるが、未婚率の上昇は都市内での居住面においてどのような住宅問題を生起させるのであろうか。

大都市におけるシングル女性は、労働力の女性化の

中で都市内でキャリアアップして高収入を得る女性と低賃金労働で貧困化する女性の二極化しているといわれる(竹中, 1994)。由井(2000)及び若林ほか(2002)では、定量的・定性的分析を合わせて用いることにより、シングル女性の住宅問題についてアプローチを試みた結果、高学歴で高所得の女性たちだけが住宅購入者ではないことが明らかとなった。本稿では、東京大都市圏で顕著になりつつあったシングル女性によるマンションの購入現象の要因を、女性たちに影響を与えたと想像される住宅供給サイドが提供する住宅情報誌に掲載された物件情報の解明から探ることを目的とする。

本研究で分析対象とする『女性のための住宅情報』(リクルート社)は、1996年秋から2000年秋にかけて定期的に年間3号を刊行していた。1996年の創刊当初には住宅選択の主導権を握るといわれる専業主婦やDINKsや共働きの主婦、シングル女性など多様な女性層を対象にした不動産情報を発信していた。ところが、リクルート社の担当者からの聞き取りによると、同じ出版元から発行される『週刊住宅情報』との違いを出すために、1998年新春号以降はDINKsやシング

ル女性に読者層を絞り、「働く女性のための住宅情報」を提供するように内容を変化させた。

本稿では『女性のための住宅情報』に掲載された不動産物件をデータベース化し、女性にターゲットを絞った住宅情報誌に掲載された不動産物件の特徴を明らかにすることを試みる。さらに、住宅情報を提供する側がどのような物件情報を提供することを意図しているのかを明らかにすることを試みる。

もちろん住宅情報誌に掲載された不動産物件の情報だけでは、1997～1999年にかけてそれぞれ1,677棟、1,596棟、2,740棟で70,543戸、66,308戸、86,297戸もの新築マンションを抱える東京大都市圏のうち、わずか249棟の掲載物件しか研究対象にできない。住宅市場の動向全体のなかで単身者向けのマンション供給の位置づけが明確化されるわけではないし、女性向け住宅情報として掲載された不動産物件にはファミリー層向けと単身者向けの住戸が混在した物件が大部分でその判別は困難である。しかし、掲載された416件（重複分を除くと368件）の不動産物件の特徴から住宅供給サイドである不動産ディベロッパーや住宅情報誌がどのように需要を掘り起こそうとしているのかとか、部分的ではあっても単身者向けの不動産物件の立地などに関する情報を得ることができる。また、『全国マンション市場動向』などの資料を参照することによって、ファミリー向け分譲マンションとは異なると思われる単身者向け分譲マンションの供給の特徴が明らかにできるのではないかと考えた。

II. 東京都における住宅事情

東京大都市圏における分譲マンションの供給数についてみると、1990年に1,056棟が供給され、そのうち東京都内に327棟（都区部で245棟）であったが、その後減少した後に増加し、1999年には2,740棟、都区部では824棟が供給された。さらに1990～1999年におけるマンション分譲戸数を区別にみると、江東区、世田谷区、板橋区が多い。東京大都市圏でみると、都区部に次いで神奈川県での供給が多い。東京大都市圏における分譲マンションの間取りをみると、1LDKやワンルームタイプは1990年に比べて減少し、4LDKタイプが増加している。東京大都市圏内でのルームタイプ構成を地域別にみると、都区部において2DKや2LDK未満の狭い住居が増えている。これは都区部において単身者やDINKsなどの少人数世帯の需要が増加したことを反映したものと思われる。

また、東京大都市圏における投資用マンション（1物件の平均専有面積が30m²以下の物件）は、『2000

年版投資用マンション市場動向』（不動産経済研究所）によると、「バブル期の1990年には7,238戸にまで増加したが、（トップ企業のマルコーの行き詰まり）地価下落による資産デフレの進行による中古マンション価格の下落も市場を縮小させた」（p.4）。1999年における全国の投資用マンションは7,936戸供給されたが、そのうち東京大都市圏では5,541戸供給された。

『2000年版投資用マンション市場動向』（不動産経済研究所）によると、「投資用マンションの供給数の減少は、ワンルーム専門業者がファミリータイプの物件を手がけるようになったためであり、大手金融機関の貸し渋りによる影響で、急激な事業拡大が志向できなくなったためである」（p.4）。1999年の投資用マンションの販売が多い地域は、渋谷区、中央区、世田谷区、新宿区であり、2000年1～6月では文京区、渋谷区が多く、ファミリータイプのマンションとは一部が重なっているものの、利便性の高い都心志向の強い立地を示している。投資用マンションの平均価格は2,150万円、1m²単価96.3万円、平均専有面積は22.31m²であるが、20m²未満の狭小物件が減り、専有面積は拡大傾向にあるようであるが、これは単身者の住宅への要求水準の高まりとともに、供給過剰のワンルームマンション市場の中で、少しでも居住水準を改善した住宅を供給することによって販売商品の差別化を意図したものと思われる。しかし、投資用マンションに対しては、バブル経済崩壊後はローン資格審査が厳しく、一部の都心物件のみ現金買いが多いものの投資はデフレマインドの影響を受けて低調である（不動産経済研究所）。

III. 『女性のための住宅情報』に掲載された不動産物件の特徴

『女性のための住宅情報』に掲載された不動産物件に関する分析を試みた。前述したように、単身者向け分譲マンションだけを厳密に選択して取り上げて市場動向を把握することは困難である。しかし、1998年以降の『女性のための住宅情報』にはシングル女性を対象とした不動産物件の紹介があり、少なくともシングル女性に向けた住宅情報の発信が主体となっている。

(1) 掲載物件の立地の特徴

『女性のための住宅情報』に掲載された不動産物件のうち、分譲マンションの所在地の推移をみると表1に示すようになった。前述のように働く女性を主とした読者層と絞る以前は、郊外地域も含めて地域的偏りがなかったが、1998年新春号以降は、東京都内の中で

も都心三区と豊島区、文京区、新宿区、渋谷区、目黒区にかけての山の手地域に偏り、掲載物件のほぼ半数がこれらの地域となっている。また、最寄り駅からの所要時間をみると、徒歩15分以上やバスを利用しなければならないような利便性の悪い立地がほとんど無くなり、徒歩10分以内の物件が大部分を占めるようになった。

ファミリー層向け分譲マンションが都心周辺地域や郊外地域に分散しているのに対して、『女性のための住宅情報』に掲載されたシングル女性向け分譲マンションは、図1に示すように、港区や中央区の都心三区と渋谷区、新宿区などの山の手地域に多く分布している。大部分が都区部内の都心や副都心とその周辺地域内の物件であり、この期間にファミリー向けマンションの供給量が多かった江東区や世田谷区などのマンションの掲載された物件は少ない。ディベロッパーの類型別に掲載物件の所在地をみると、山の手地域ではいずれの分類のディベロッパーでも分譲物件数が多く、差が少ないが、都心三区に多いでは全国規模で販売活動をしている大手ディベロッパーによる分譲が多い。また、大田区などの城南地区や世田谷区などの城西地域では、東京大都市圏内だけで販売する地場のディベロッパーによる分譲が多い。

リクルート社が発行する『週刊住宅情報』には特定地域に関する生活関連施設や利便性などの地域情報とその地域内の不動産物件が「エリア特集」として掲載されている。創刊期において掲載された「特集地域」には『女性のための住宅情報』は、前述のようにシングル女性だけではなく、専業主婦層も対象としていたため、千葉県などの郊外のニュータウンと郊外型マンションの情報も数多く掲載されていた。1996年には住んでみたい街として郊外ニュータウンを「新・ブランド住宅地」や「おしゃれな街」として扱っている。

ところが、読者層を変更して内容を変更した1998年新春号以降は、「エリア特集」のすべてが都区部23区内となり、麻布、広尾、代官山などの利便性が高い上にブランドイメージの強い港区、渋谷区、目黒区内の各地域の生活情報といマンションの物件情報が掲載された。

次に、掲載された分譲マンションの最寄り駅からの所要時間を集計してみると、表2に示すように、掲載物件の約85%が最寄り駅から10分以内の場所で掲載物件は駅から徒歩圏内にほぼ限定される。バスを利用しなければならない立地は創刊当初の号である1996年には戸建て住宅の情報も数多く掲載されていたが、1997年秋号に4件となり、シングル女性やDINKsに読者層を絞った後では98年秋に1件、2000年新春号に1件

だけである。しかも掲載物件は横浜市保土ヶ谷、座間市、大宮市の県住宅供給公社や住友石炭鉱業などの大規模開発であり、主婦向けの住宅情報と思われる。1998年以降の全掲載物件は駅から徒歩で10分以内の利便性の高い立地である。岸本(1997)によると、1995年11月に即日完売された東京建物によるマンションは、購入者の半分がシングル女性であった。東京建物によると、シングル女性が好む条件として、「都心で駅から徒歩5分前後、しかも夜道が暗くない」立地が挙げられている。

また、マンションの立地地域を都市計画地域区分の類型からみると、中央区や港区の都心三区と渋谷区で顕著なように、商業地域や近隣商業地域などの商業系の都市計画地域が全体の40%以上を占めている。マンションの建築は中高層となるため容積率の高い商業用地に多くなるのは当然かもしれないが、ファミリー向けマンションが郊外地域へ拡大したのは対照的である。また、住居専用地域などの住居地域に多いのは世田谷区のみである。

マンション供給の大手ディベロッパーは、ファミリー層向け分譲マンションの供給が主体であるため、ファミリー層の手が届く分譲価格で供給するには郊外地域が中心となる。表3に示すように、シングル女性向けマンションとして掲載された物件を業者の類型別にみると、大手ディベロッパーより東京大都市圏内を中心にローカルな供給活動をしている中堅以下の企業が大部分であったが、1998年以降から地場の中小のディベロッパーの他に全国的に事業展開を行っている大手ディベロッパーも参入し、多様な構成となっている。大手ディベロッパーによる掲載物件が増えているが、大手ディベロッパーによる供給物件は、ルームタイプの構成からみるとシングル向けの狭い間取りを中心というわけではなく、ファミリー向けのマンションと混在したルームタイプ構成である。由井(2000)で述べたように、シングル女性向けマンションの供給量が多い朝日建物からの聞き取りによると、高地価の商業地域内でファミリー層向けのマンションにすると、住居面積を広くしなければならず、それによって分譲価格が高額となるのでファミリー層向けのマンションを分譲する企画が難しい。ところが、シングルやDINKsなどの少人数世帯向けでは狭い住居面積でも受け入れられ、分譲価格を低く設定することができるのである。さらに、地価の暴落によって商業地域においても土地取得が安くなり、土地取得が容易となったため分譲価格を抑えることができるようになり、大手ディベロッパーの供給活動も盛んとなった。

表1①. 別号にみた掲載物件の所在地 (地域別)

所在地類型	1996秋号	1997新 春号	1997初 夏号	1997秋 号	1998新 春号	1998初 夏号	1998秋 号	1999新 春号	1999初 夏号	1999秋 号	2000新 春号	2000初 夏号	総計	%
都心三区	2	7	3	7	6	13	10	7	8	7	7	6	83	20.0%
山の手地域	5	5	10	10	9	13	9	13	11	14	17	17	133	32.0%
下町					1		2	3	5	3	3	1	18	4.3%
城南地区		2	1	2	2	3	2	5	6	6		3	32	7.7%
城西地区		1	5	1	4	2	6	5	6	3	7	1	41	9.9%
北部地区	1	2					2	2	2	1	3	1	14	3.4%
東部地区			2	1	1								4	1.0%
東京都	2	2	2	1	1	1		1	3		1		14	3.4%
横浜・川崎	2	5	4	3	1	5	2	1	2	2	6	3	36	8.7%
神奈川県	2	3		1			1						7	1.7%
千葉市			1										1	0.2%
千葉県	2	6	8	4		1	2			1			24	5.8%
埼玉県	2	4		1								1	8	1.9%
茨城県			1										1	0.2%
総計	18	37	37	31	25	38	36	37	43	37	44	33	416	100.0%

『女性のための住宅情報』各号より作成

表1②. 別号にみた掲載物件の所在地 (駅からの利便性)

最寄り駅からの 所要時間	1996秋号	1997新 春号	1997初 夏号	1997秋 号	1998新 春号	1998初 夏号	1998秋 号	1999新 春号	1999初 夏号	1999秋 号	2000新 春号	2000初 夏号	総計	%
徒歩5分以内	7	9	14	15	17	20	15	19	33	20	23	20	212	51.0%
徒歩10分以内	5	12	13	10	4	15	15	14	9	16	19	12	144	34.6%
徒歩15分以内	1	8	3	1	3	2	4	3	1	1	1	1	29	7.0%
徒歩20分以内	2	2	1	1	1		1						8	1.9%
バス利用	3	6	6	4		1	1	1			1		23	5.5%
総計	18	37	37	31	25	38	36	37	43	37	44	33	416	100.0%

『女性のための住宅情報』各号より作成

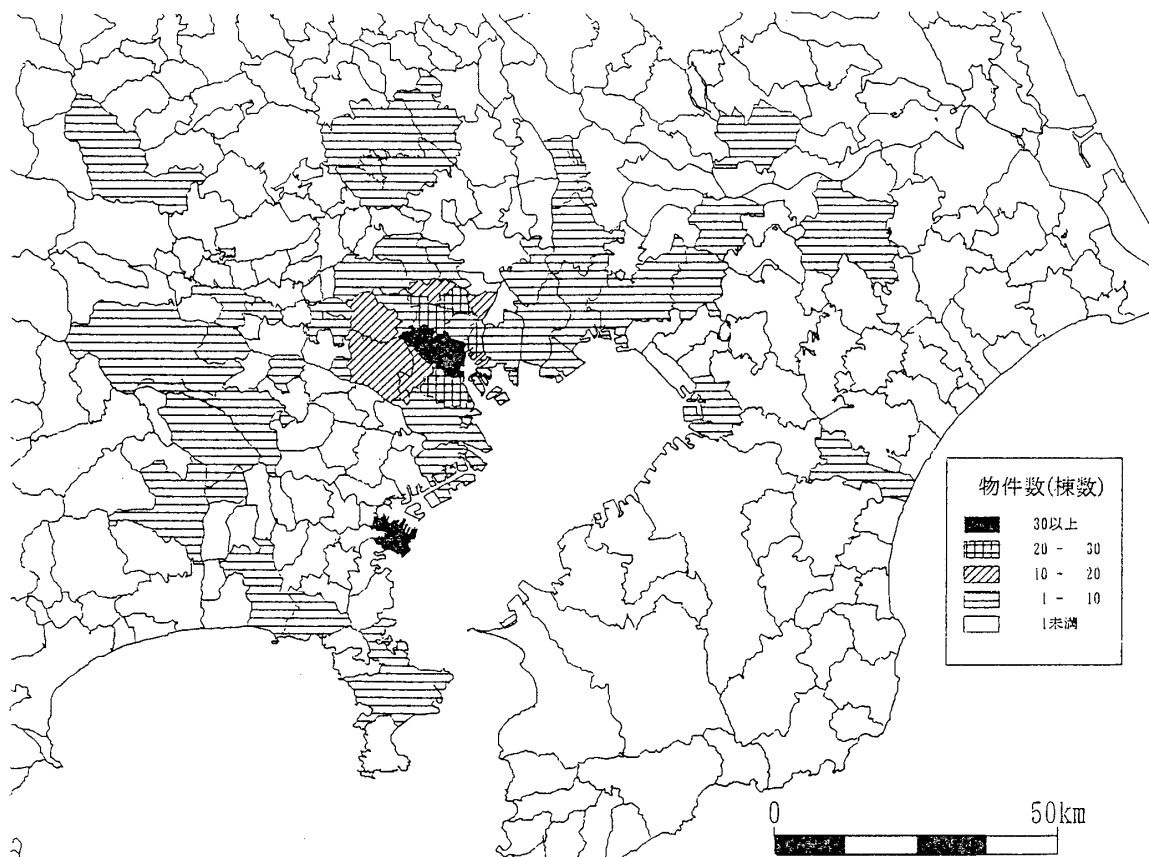


図1. 『女性のための住宅情報』に掲載された住宅の所在地

資料：『女性のための住宅情報』各号

(2) 不動産物件の特徴

① 販売価格

『女性のための住宅情報』に掲載された物件の販売価格は、2,000万円台後半から5,000万円台以上の価格帯にある。このような幅広い販売価格の設定は、シングル女性向けに特化した販売ではなく、大部分の供給がファミリー層やDINKs、シングル女性などの大都市内部において多様な購買層を設定して供給が行われるために物件内の間取り構成も多様であることを示している。棟内の販売価格のバリエーションが大きすぎて販売価格の比較は困難なので、単位面積あたりの販売価格を地域別にみると、表4に示すように港区などの都心三区と新宿区・渋谷区などの山の手地域において極めて高く、1m²あたり90万円を上回る物件が40%弱である。それに対してファミリー層向けのマンション供給量が多い江東区が含まれる下町地域や世田谷区が含まれる城西地域では、『女性のための住宅情報』では掲載物件数も少なく、掲載された物件の単位面積あたりの価格が低い。また、単位面積あたりの販売価格は、利便性との関連が強いと思われ、駅からの所要時間との関係性をみると、駅から5分以内の利便性の高い立地では20%強が1m²あたり90万円以上の高い販売価格である。

都市計画地域の分類と単位面積あたりの価格をみると、表5に示すように、工業系の都市計画地域内で安く、近隣商業地域などの商業系の地域では価格が高いことがわかる。第一種住居地域や中高層住居地域などの住居地域では、商業系の地域とあまり大きな価格差がみられないが、都区部の場合には住居地域の地価自体がかなり高いためであると思われる。

② 住居面積

表6に示すように、商業系の都市計画地域に多いような、単位面積あたりの価格が単位面積あたり90万円以上の高い価格のマンションでは、40m²未満に住戸面積を狭くすることで販売価格を抑えることができるのである。それによって単位面積あたり60万円未満で分譲面積を60m²以上としたマンションとの価格差が小さくならない。このように高地価地域であっても居住面積を狭くすることにより価格を抑え、シングル女性やDINKsなどの少人数世帯向けの供給へと購買者層を絞ることになっているのである。

③ ディベロッパーの特徴

上述のように、シングル女性向けマンションの供給は、当初大手ディベロッパーが乗り出す前は、中堅ディベロッパーや中小のディベロッパーでしかも東京大都市圏内を中心に分譲活動を行っている地場企業が多かった。供給された物件の立地をディベロッパーの分類別

にみると、表7に示すように、全国展開をしている大手ディベロッパー、中堅ディベロッパーと首都圏内だけで供給している地場の中小ディベロッパーとの間に大きな違いが見られない。いずれのディベロッパーも、都心三区と山の手地域に多くの物件を供給しているのであるが、これは都心三区と山の手地域の物件情報を意図的に数多く掲載しようとした『女性のための住宅情報』の編集側の意図が反映されてものと考えられる。

次にディベロッパーの類型別に供給された物件の規模をみると、表8に示すように、大手ディベロッパーにより供給された物件は200戸以上の大規模マンションから25戸未満の小規模なものまで多様な供給展開であるが、首都圏の中堅や中小ディベロッパーは50戸未満の小規模なマンションの供給が主体である。これは、表9に示すように、大手ディベロッパーは5,000m²以上の大規模な土地から500m²未満の小規模な土地まで幅広い土地取得活動ができるが、地場の中小ディベロッパーは小規模な土地取得が中心であるからである。つまり、シングル女性向けマンションは、ファミリー層向けの大規模マンションとは異なり、小規模な土地でもマンションへの転用が可能であるため、中小ディベロッパーが参入することが可能なのである。

IV. シングル女性向けマンション供給の背景

東京都区部におけるマンションの販売価格の変化をみると、いわゆるバブル経済期の1991年には東京都区部平均で8,667万円であったが、バブル崩壊後の1999年には半額近くの4,589万円まで安くなっている。特に、シングル女性が選好する港区、目黒区、渋谷区などでは、平均の分譲価格をみてもいわゆるバブル期には10億円近くから1億2千万円以上もする異常に高額な物件ばかりであったが、1999年には他の区部に比べて割高ではあるものの、バブル期に比べて10分の1から2分の1にまで価格が下落している。次に1m²当たり平均分譲単価をみると、1990年代初期には500万円を超えていたものが約100万円となっている。このような価格の低下は、住宅取得に無関心であったり、これまで住宅取得をあきらめていたり、あるいは住宅を購入する発想すら初めから持っていなかった人々に対して大いに刺激を与えたと思われる。

『東京都住宅白書』には、1985年以降の新築分譲マンションの取得の可能性を地域別に示している。それによると、バブル期の1985年から1990年にかけて狭くなったが、1995年以降はJR中央線の荻窪駅付近で約55m²の新築マンションが4,600万円強で購入できる

表2. 掲載物件の所在地類型別にみた最寄り駅からの所要時間

所在地類型	最寄り駅からの所要時間					総計	%
	5分以内	10分以内	15分以内	20分以内	バス利用		
都心三区	37	20	5	2	3	67	18.2%
山の手地域	62	43	8		1	114	31.0%
城南地区	15	12	1			28	7.6%
城西地区	18	19	2			39	10.6%
下町	14	2				16	4.3%
北部地区	7	4			1	12	3.3%
東部地区		2	1			3	0.8%
東京都(区部外)	6	3	3		2	14	3.8%
横浜・川崎	18	8	2	1	5	34	9.2%
神奈川県	1	2		2	2	7	1.9%
埼玉県	2	2	2		2	8	2.2%
千葉県	9	5	3	3	5	25	6.8%
茨城県					1	1	0.3%
総計	189	122	27	8	22	368	100.0%

『女性のための住宅情報』各号より作成

表3. 号別にみた掲載物件のディベロッパーの類型

ディベロッパーの類型	1996秋号	1997新春号	1997初夏号	1997秋号	1998新春号	1998初夏号	1998秋号	1999新春号	1999初夏号	1999秋号	2000新春号	2000初夏号	総計
全国大手ディベロッパー	4	10	15	9	5	9	8	7	15	15	23	17	137
全国中堅ディベロッパー	6	4	6	3	2	6	6	6	6	8	2	1	56
首都圏地場大手ディベロッパー	1	3	2	5	5	7	6	5	4	1	4	1	44
中小規模ディベロッパー	5	16	12	13	12	13	12	18	18	13	14	14	160
公団	2	4	1	1	1	3	3	1					15
公社			1	1							1		3
勤労者住宅協会							1						1
総計	18	37	37	31	25	38	36	37	43	37	44	33	416

『女性のための住宅情報』各号より作成

表4. 掲載物件の所在地類型別にみた単位面積 (㎡) あたりの価格

所在地類型	単位面積(㎡)あたりの価格							総計	%
	60万円未満	60~70万円未満	70~80万円未満	80~90万円未満	90~100万円未満	100万円以上	不明・未定		
都心三区		6	8	15	16	14	8	67	18.2%
山の手地域		7	24	36	20	22	5	114	31.0%
城南地区		3	11	7	1		6	28	7.6%
城西地区		2	9	11	8	5	4	39	10.6%
下町		2	3	7	3		1	16	4.3%
北部地区		3	5	2	1		1	12	3.3%
東部地区		1	1	1				3	0.8%
東京都		3	3	3	3	1	1	14	3.8%
横浜・川崎		11	9	6	3		1	34	9.2%
神奈川県		3	3	1				7	1.9%
埼玉県		6	1	1				8	2.2%
千葉県		18	4	2			1	25	6.8%
茨城県		1						1	0.3%
総計	48	47	74	80	46	42	31	368	100.0%

『女性のための住宅情報』各号より作成

表5. 都市計画分類別にみた単位面積あたりの価格

都市計画分類	単位面積(㎡)あたりの価格							総計	%
	60万円未満	60~70万円未満	70~80万円未満	80~90万円未満	90~100万円未満	100万円以上	不明・未定		
住居系	8	7	9	14	9	8	4	59	16.0%
中高層住居系、中高層住居系+住居系	13	3	9	3	1	7	6	42	11.4%
住居系(or中高層住居系)+工業系	3						1	4	1.1%
住居系(or中高層住居系)+商業系+工業系			1	1	4	1		7	1.9%
商業系	14	22	31	37	15	15	7	141	38.3%
商業系+住居系(or中高層住居系)		4	16	17	11	9	5	62	16.8%
商業系+工業系		1	4	1	1			7	1.9%
工業系	7	8	4	6	5	1	2	33	9.0%
市街化調整区域	1							1	0.3%
不明	2	2		1		1	6	12	3.3%
総計	48	47	74	80	46	42	31	368	100.0%

『女性のための住宅情報』各号より作成

表6. 棟内最小住戸の面積 (㎡) と単位面積あたりの価格

専有面積(最小の住戸)	単位面積(㎡)あたりの価格							総計	%
	60万円未満	60~70万円未満	70~80万円未満	80~90万円未満	90~100万円未満	100万円以上	不明・未定		
30㎡未満	1	2	4	11	15	11	6	50	13.6%
30~40㎡未満	2	3	22	26	15	13	5	86	23.4%
40~50㎡未満	2	9	17	16	6	11	7	68	18.5%
50~60㎡未満	10	18	22	23	8	7	6	94	25.5%
60㎡以上	33	15	9	4	2		4	67	18.2%
不明							3	3	0.8%
総計	48	47	74	80	46	42	31	368	100.0%

『女性のための住宅情報』各号より作成

表7. 掲載物件の所在地別にみたディベロッパーの類型

所在地類型	全国大手	全国中堅	首都圏地場大手	中小規模ディベロッパー	公団	公社	勤労者住宅協会	総計	%
都心三区	24	12	6	24	1			67	18.2%
山の手地域	34	16	14	50				114	31.0%
城南地区	4	6	2	16				28	7.6%
城西地区	12	3	4	20				39	10.6%
下町	8	2	1	5				16	4.3%
北部地区	7			5				12	3.3%
東部地区	1			2				3	0.8%
東京都	5	4		2	3			14	3.8%
横浜・川崎	12	4		12	5	1		34	9.2%
神奈川県	2	1		3	1			7	1.9%
埼玉県	4			1	2	1		8	2.2%
千葉県	11	3		7	2	1	1	25	6.8%
茨城県				1				1	0.3%
総計	124	51	27	148	14	3	1	368	100.0%

『女性のための住宅情報』各号より作成

表8. ディベロッパーの類型別にみたマンションの戸数規模

ディベロッパーの類型	マンションの戸数規模						総計	%
	25戸未満	25-49戸	50-74戸	75-99戸	100-199戸	200戸以上		
全国大手ディベロッパー	11	48	27	9	16	13	124	33.7%
全国中堅ディベロッパー	11	16	7	6	8	3	51	13.9%
首都圏地場大手ディベロッパー	2	16	4	1	4		27	7.3%
中小規模ディベロッパー	29	61	31	14	8	5	148	40.2%
公団			2		3	9	14	3.8%
公社					2	1	3	0.8%
勤労者住宅協会						1	1	0.3%
総計	53	141	71	30	41	32	368	100.0%

『女性のための住宅情報』各号より作成

表9. ディベロッパーの類型別にみた敷地面積 (㎡)

ディベロッパーの類型	敷地面積(㎡)						総計	%
	500㎡未満	1000㎡未満	2000㎡未満	5000㎡未満	5000㎡以上	不明		
全国大手ディベロッパー	25	44	26	13	15	1	124	33.7%
全国中堅ディベロッパー	14	18	7	6	6		51	13.9%
首都圏地場大手ディベロッパー	11	5	8	3			27	7.3%
中小規模ディベロッパー	47	48	36	6	9	2	148	40.2%
公団			1	2	10	1	14	3.8%
公社				1	2		3	0.8%
勤労者住宅協会					1		1	0.3%
総計	97	115	78	31	43	4	368	100.0%

『女性のための住宅情報』各号より作成

までに価格が下がっている。シングル女性にとっては、ファミリー層ほど居住空間が広く要求されないの、これより少し狭くて安い物件でしかも都心に近い地域においても居住と購入が可能になったのである。

さらに、新築の分譲マンションの販売価格が低下したのに対して、アパートやマンションの家賃は1995年以降上昇しており、分譲マンションと対照的である。賃貸マンションなどでは家賃が契約更新のたびに上がることも多く、しかも契約更新料を支払わなければならないので、賃貸住宅への不満が高まるのである。

由井(2002)ではシングル女性によるマンション購入の要因について検討した。その概略は、シングル女性が住宅を購入する理由は、賃貸への不満(契約更新料、手数料、家賃の上昇、家賃がもったいない等)、老後の不安、地価の下落に伴う販売価格の低下、金利の低下が多い。以下ではシングル女性向けマンションを供給するようになったディベロッパー側の背景について考察する。

(1) 住宅市場の変化

リクルート社からの聞き取りによると、1995年以降シングル女性による分譲マンションの購入が増加したが、その頃はバブル経済崩壊後の住宅価格の低下により、マンションの分譲価格に割安感が出始めた時期でもある。都区部内におけるマンションの分譲価格は、バブル期に比べて1990年代半ばには平均価格でみて半額や3分の1以下になった地域も多数あり、暴落ともいえるような価格の落ち込みがみられる。特に、都心三区や新宿区での分譲価格は著しく、約5分の1程度まで下がっている。しかし、その一方で賃貸住宅の家賃はマンションやアパートのいずれにおいても下落どころか上昇を示している。これは、賃貸住宅市場の慣習において契約更新時に家賃が値上がるシステムが一般的であることによると思われる。東京都内における家賃との相対的關係の変化をみると、日本高層住宅協会の資料『首都圏高層住宅全調査』調査結果概要によると、首都圏における賃貸マンションの平均賃料の推移において、バブル経済崩壊後も賃貸マンションの平均賃料は上昇を続け、1999年の都区部では14.5万円(前年より13,200円上昇)である。また、『2000年2月東京都住宅白書』によると、東京都における借家の着工戸数は1990年以降低下傾向で推移しており、1998年は1990年の4割を下回る低水準まで低下した。

シングル女性をはじめ多くの借家人が望む新築物件のストックが継続的に減少していることもあり、東京都内のアパートやマンションの家賃は上昇傾向にある。『平成13年度東京都住宅白書』によると、1991年以降

賃貸マンションの坪当たり平均賃料の推移は下落傾向から横ばい傾向にあり、ワンルーム、1DK・2DKの間取りでは1997年以降は上昇傾向にある。3DK以上の平均賃料が下落しているのに対して、ワンルームや1DKの坪当たり平均賃料が高く、しかも下落していないのは、ワンルームの物件が都心や駅に近い立地であり、利便性の差が反映されているとのことである。1999年2月のアパート家賃をみると、1DKの家賃は73,483(上限)～54,931円(下限)で3,078(上限)～2,639(下限)円の上昇、2DKの家賃は104,017(上限)～75,379(下限)円で6,017(上限)～4,995(下限)円上昇した。同様に、1999年2月のマンション家賃をみると、2DKは124,741～93,052円で7,762(6.6%)～6,165円(7.1%)上昇した。2001年では1DKの家賃は73,534～54,724円で、上限は223円の上昇、下限は138円の下落である。分譲マンションが地価下落のなかで低価格化して都心回帰現象をみせているのに対して、賃貸マンション・アパートの家賃は逆に上昇したり横ばいを示しており、対照的である。

住宅・土地統計調査(1998年)によると、1998年の民間賃貸住宅1戸あたりの平均床面積は、49.3m²でほぼ全国と同水準であり、前年に比べて2m²(3.9%)減少している。東京都全体では30m²未満が55.0%を占め、都心三区に限ってみると、30m²未満の住宅の割合は低く、30%以下である。借家の家賃をみると、都心三区では1988～1998年に平均家賃が二倍近くまで高騰した。

以上のように、狭小でしかも家賃が上昇している民間賃貸住宅と、都心回帰現象を背景に地価の下がった都心部で供給を増やしている分譲マンションとを比較することで、分譲マンションの販売価格が相対的な割安感をより強く持たせているのではないかと考えられる。

つまり、シングル女性の一部が住宅購入に向かったのは、分譲マンションの下落と賃貸マンションの家賃上昇が並行的に現れた時期であり、低金利政策による住宅ローンの支払額の低下が後押しして、賃貸住宅の家賃負担より住宅ローンの負担の方が安くなる現象になったことも一因であるといえる。

(2) 商業地の地価下落と商業地の活用をはかるディベロッパー

『平成13年版東京都住宅白書』(東京都)によると、東京都内の民間賃貸住宅の居住面積は、投資向けマンションが大部分であるため30～35m²程度の狭小な居住面積が多い。単身者向け住居は、投資目的で供給された集合住宅や共同住宅を賃貸に貸し出されたものが

多く、大部分の住宅は狭小で、しかも日当たりや騒音などの条件が必ずしも十分ではない。

別稿にて述べたが、投資目的で供給される住宅は、もともとファミリー層に向かない中途半端な間取りやファミリー向けマンションの棟の中でも日当たりの悪い場所を割り当てたもの、あるいは大通りに面して騒音が問題となる供給であった。しかし、むしろシングル女性はファミリー層に向かない商業地域などの賑やかな大通りに面した場所を選択する傾向にある。つまり、たとえ騒音問題があっても逆に利便性がよく夜間でも安心して通行できる大通りに面した商業地は、シングル女性にとって好都合である。そのうえ、不動産業者からの聞き取りによると、日当たりについてもシングル女性のこだわりは強く、静かであることよりも日当たりを優先する。

また、ディベロッパは地価の高い商業地域を活用でき、ファミリー向けマンションの居住面積である70m²以上にすると分譲価格が高額になりすぎる土地であっても、40~50m²程度の单身者向けの狭い居住面積にすることによって販売価格を抑えることが可能となるというメリットがある（由井、2000）。前述のようにバブル経済崩壊後に地価が大幅に下落して割安感の出た商業地では、居住面積を広くとって高額な販売価格となるよりも、販売価格を低く抑える必要があったため、狭い居住面積の住戸からなるマンションの供給を企画できたのである。その上、もともと15~20m²程度のワンルームマンション居住者が多かったため、購入者にとっては居住面積の拡大になっている事例が多かったことも幸いした。

『女性のための住宅情報』に掲載された不動産物件の立地場所をみると、前述のように都市計画区域内の商業地の利用が非常に多い。これはディベロッパー側からの企画だけではなく、シングル女性側の居住地選好の反映でもある。ファミリー層が住宅地や文京地区を指向するのに対して、シングル女性は、静かな住環境を求めた立地より利便性の高い商業地を指向しているのである。

(3) 住宅融資の单身者への拡大とその背景

上記のようにシングル女性による住宅購入が増加した背景は、社会環境、不動産市場、住宅融資制度の変化であると考えられる。すなわち、第一の背景として、单身者に対する融資に積極的になった銀行や信販会社、住宅金融公庫の单身者への融資開始など住宅融資制度の変化がある。住宅金融公庫が单身者へも融資対象を広げた昭和56(1981)年には、40歳以上の单身者という年齢制限があった。その後、1988年に35歳以上と緩和

され、1993(平成5)年に年齢制限が廃止された。しかし、单身者世帯に対する融資金額の上限を一般世帯より低く設定したのは継続され、1998(平成10)年に融資金額の上限が廃止された。さらに1990年代後半からは、超低金利政策によってローン支払額が大幅に減少し、民間金融機関の住宅ローンの金利も大幅に下がったため、家賃の支払いの負担より住宅ローンの返済月額が下回る現象も出てきた。

公庫融資条件の住宅は50m²以上であるため、单身者には少し広めの間取りとなる。しかし、单身女性は将来結婚しても同居できる間取りを選ぶ傾向があるため、少し狭めのファミリー層向けのマンションを購入するのである。

また、ファミリー層向けマンションが郊外地域に展開しているのに対して、单身者は郊外地域よりも23区内で求める傾向が強い。そうすると、郊外地域と比較して高い地価を反映した販売価格で購入することとなるが、たとえ単位面積が高くても狭い住居ならば住居販売額は低くなるので、单身女性でも手の届く販売価格が設定されるのである。

さらに、シングル女性の住宅購入は融資面からのバックアップに支えられている。都市銀行や信販会社が、シングル女性向けの住宅ローンを1995年頃から開発し、発売を始めている。住宅金融公庫の融資水準に達しない住宅ではディベロッパと金融機関の強い連携が必要であり、低金利政策によるローン負担の軽減が大きな要因となっている。銀行にとってシングル女性は新たな住宅融資先として魅力的な存在である。なぜならシングル女性は貯蓄額が男性よりも高額であり、高学歴化やキャリア女性の増加により安定して高収入を得ている女性が増加しているのである。また、シングル女性は所得が同水準の既婚者に比べて返済に回せる金額が多めに設定でき、収入に占める返済額の上限比率を通常ローンの35%より40%に緩和した信販会社もある。ただし、賃貸住宅の契約と同様に、保証人制度など利用条件のハードルは必ずしも低くない。

V. まとめ

シングル女性による住宅購入は、大都市に居住する女性の住宅問題の反映であるともいえる。つまり、高額でしかも値上がりの続く家賃の支払いに対する不満と将来の不安が、シングル女性には襲いかかっている。住宅を所有することによって、家賃の支払い額よりもローンの返済額を抑え、かつ将来も追い出されることのない自分の家に住むことで安心感を得ようとするものである。一方、ディベロッパにとってもシングル

女性は新たな購買層であり、シングル女性に対するマンション供給は、ディベロッパーによる新たな購買者を模索した市場開拓だけではなく、金融機関による市場開拓や政府の低金利政策の後押しによるものであるといえる。このような背景のもとで、シングル女性向けのマンション情報誌は、多くのシングル女性に対して住宅購入を遙かに遠い夢から、手の届くものとしてアピールすることに大いに影響を与えたといえる。

付記 本研究を進めるにあたりリクルート社、研究グループの若林芳樹氏、木下禮子氏から『女性のための住宅情報』のバックナンバーの提供を受けた。記して感謝します。本研究は、平成13年度科学研究費補助金「女性の居住地選択から見た都市空間のジェンダー化」(研究代表者：由井義通、課題番号12680076)の一部を使用した。

【文 献】

- ソーラ・ゴードン著 熊谷滋子訳(2001)：『シングル
ウーマン白書－彼女たちの居場所はどこ？－』，ミネルヴァ書房。
- 国際女性学会シングル研究班著(1988)：『実像レポート シングルウーマン』，有斐閣，p.245。
- 竹中恵美子(1994)：変貌する経済と労働力の女性化－その日本の特質－。竹中恵美子・久場嬉子編『労働力の女性化－21世紀へのパラダイム－』，有斐閣，pp.1～30。
- 東京都住宅局総務部住宅政策室編(2001)：『平成13年度 東京都住宅白書』，東京都生活文化局広報公聴部情報公開課。
- 不動産経済研究所(2000)：『投資用マンション市場動向』。
- 由井義通(2000)：都心居住－シングル女性向けマンションの供給－。広島大学教育学部紀要，第二部第48号，pp.37-46。
- 由井義通：シングル女性の住宅購入－『女性のための住宅情報』の分析から－。(投稿中)
- 若林芳樹・神谷浩夫・木下禮子・由井義通・矢野桂司編著(2002)：『シングル女性の都市空間』，古今書院。